

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ "Возрождение" за 2017 год

По состоянию на 01 января 2018 года в состав ТСЖ "Возрождение" входят семь многоквартирных жилых домов

- дома с парковками общей площадью - 72 769,03 кв. метра, из них жилая площадь 59330,43 кв.м
 - количество квартир - 717
 - количество нежилых офисных помещений - 58
 - количество пристроенных автостоянок - 5
 - количество кладовых помещений - 19
 - количество зарегистрированных жильцов - 1083
 - количество проживающих - 1300 (ориентировочная оценка)
- по данным, предоставленным главным бухгалтером и председателем правления ТСЖ.

Ревизионная комиссия выражает благодарность всем сотрудникам и руководителям ТСЖ и Правлению, за своевременное и подробное предоставление имеющейся у них информации и документации, необходимой для проведения ревизии.

1. О реализации решений ревизионной комиссии

С удовлетворением отмечаем, что в отчетном периоде Правление ТСЖ начало делать шаги к рассмотрению и реализации некоторых рекомендаций ревизионной комиссии.

Были реализованы предложенные меры по снижению просроченной задолженности собственников, что в 2018 году уже улучшило показатели.

Был издан "Приказ о распределении обязанностей по подготовке, визированию и подписанию договоров и актов выполненных работ" - надеемся, что эта работа будет продолжена и приведет к полноценному распределению функций работников ТСЖ.

В технологических помещениях проведена уборка. Организовано ведение журналов фиксирующих факт исполнения регламентных работ.

В декабре 2017 года состоялось заседание правления с участием ревизионной комиссии, на котором обсудили некоторые из рекомендаций отчета ревизионной комиссии за 2016 год.

В то же время, остается еще много рекомендаций, которые были даны ранее (многие еще с 2013 года остаются актуальными) и выполнение которых позволит поднять качество, надежность и при этом снизить стоимость коммунальных услуг для наших собственников.

Предлагаем, в дальнейшем, систематизировать работу с рекомендациями ревизионной комиссии.

Рекомендации.

Реализовать в 2018 году следующий механизм работы с рекомендациями ревизионной комиссии.

- 1) По итогам отчета ревизионной комиссии проводить встречу Правления и ревизионной комиссии, возможно с участием заинтересованных собственников. Цель: обсудить предложенные меры и принять решение - какие из них будут реализованы, что можно сделать для устранения выявленных проблем/недостатков.
- 2) Ежегодно формировать Отчет по рекомендациям ревизоров, в котором отражать решение по рекомендациям и фактически предпринятые меры, а также полученные результаты.
- 3) Не реализованные, но остающиеся актуальными рекомендации (т.е. если выявленные недочеты остаются) переносить для рассмотрения на следующие периоды.
- 4) Производить публикацию документов от ревизионной комиссии и от правления в своих разделах: мнение правления - в разделе документов правления, мнение ревизионной комиссии - в разделе документов ревизионной комиссии.

Ревизионная комиссия готова оказывать поддержку и помощь в реализации предложенных мер.

2. Анализ бухгалтерского учета ТСЖ

В ходе проведения проверки главным бухгалтером были предоставлены первичные документы за 2017 год, договоры с поставщиками и подрядчиками.

Учетная политика ТСЖ «Возрождение» утверждена председателем правления ТСЖ Приказом № 103 от 29.12.2016 г. (Приложение №).

В анализе были использованы следующие данные регистров бухгалтерского учета ТСЖ:

- Оборотно-сальдовая ведомость (Баланс) за 2017 год (Приложение №);
- Оборотно-сальдовая ведомость 60, 62 за 2017 год (Приложение №);
- Анализ б/счетов 20,60,76,86,51

Получены следующие результаты:

1. Валюта баланса за 2017 год увеличилась на 19,2%, а именно: Таблица 1.

№ п/п	Наименование статьи баланса	Актив		Пассив	
		На 01.01.18 г.	Прирост к 01.01.17 г.	На 01.01.18 г.	Прирост к 01.01.17 г.
1	Валюта баланса	22 618,32	3 641,91	22 618,32	3 641,91
	В том числе:				
2	Расчетный счет (51,55)	12 996,17	3 330,67		
3	Расчеты с жильцами (76)	8 073,13	339,32		
4	Расчеты с поставщиками (60)			3 856,17	- 2 814,21
5	Целевое финансирование(86)			17 772,45	5 726,30

Из таблицы следует, что основная причина прироста валюты баланса – рост остатка по расчетным счетам, связанный с аккумулярованием средств «целевого финансирования»-капитального ремонта. В Приложении № содержится информация о состоянии спец. счетов в разрезе домов.

За 2017 год существенно сокращена задолженность с поставщиками и подрядчиками – на 42 % или на 2 814,21 тыс.рублей, что существенно снижает операционные риски и является положительным моментом в части исполнения рекомендаций ревизионной проверки 2016 года.

В ходе проверки были проверены данные Отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2017 год (Приложение №). К сожалению, провести соответствие между данными отчета и данными бухгалтерского учета невозможно, ввиду отсутствия информационных ссылок на данные бухгалтерского учета.

В предыдущем отчете ревизионной комиссией были даны рекомендации указывать отчеты- основания, сформированные на основании бухгалтерского учета ТСЖ, против конкретных показателей отчета о доходах и расходах, а именно:

Рекомендации отчета 2016 г.:

В отчете о выполнении сметы доходов и расходов отражать (ссылаться) на данные бухгалтерского учета (б/счета, аналитика счета и т.п.) как основной и единственный источник ключевых показателей отчета.

Вывод: по результатам проверки данные отчета не могут быть подтверждены со 100% достоверностью.

Рекомендации:

- Ревизионная комиссия обращает внимание правления ТСЖ на возможность автоматизации составления отчета о доходах и расходах на базе 1С и рекомендует ее провести в 2018 году;

- Ревизионная комиссия **рекомендует следующий порядок составления годового отчета:**

1. Главный бухгалтер формирует ключевые показатели отчета, подписывает и направляет на проверку в ревизионную комиссию; к отчету прилагаются данные бухгалтерского учета – основания отчета.

2. Ревизионная комиссия проверяет и выдает заключение ; срок – 14 к.дней с даты предоставления отчета главным бухгалтером;

3. **Отчет подписывают руководитель ТСЖ и главный бухгалтер.**

4. Отчет направляется собственникам.

Аналогичный порядок рекомендуется и по составлению **сметы.**

3. Оформление первичных бухгалтерских документов.

В процессе проверки бухгалтерий ТСЖ были предоставлены договоры и первичные бухгалтерские документы поставщиков за 2017 год.

В сравнении с предыдущими отчетными периодами, некоторые поставщики услуг стали нормировать свои работы в натуральных показателях. Однако, остаются еще ряд крупных контрагентов (например, компания "Хот Энерджи" - оборот 973 400 рублей за 2017 год), которые формулируют акты выполненных работ общими фразами, не позволяющими оценить реальный объем выполняемых работ.

По результатам проверки ревизионная комиссия повторно (ранее по результатам проверки за 2016 год) направляет следующие рекомендации:

Рекомендации:

рекомендации в части документов по активированию работ:

- включить в пакет бухгалтерской документации оперативные отчеты с указанием натуральных метрик: чел*часы; кв.м., м³, количество поданных исковых требований жалоб и т.п.;

- назначить приказом ответственных за приемку работ (или ТМЦ) в разрезе договоров;

рекомендации в части оформления договоров:

- включить в описание результатов работ по действующим договорам натуральные метрики(выше);

- организовать проведение закупочных процедур с использованием электронных площадок по всем вновь заключаемым договорам.

4. Налоговые риски для ТСЖ

В процессе документарной ревизии первичных документов выявлены финансово-хозяйственные операции, которые по-нашему мнению могут нести налоговые риски для ТСЖ.

Суть ситуации: ежемесячно ТСЖ Возрождение оплачивает за найм квартиры у Администрации Советского района, которую в дальнейшем перевыставляет жильцу вместе с коммунальными платежами. В процессе проверки предоставлены документы, подтверждающие право коммерческого пользования жильем конкретному физическому лицу. Фактическая стоимость найма и рыночная стоимость найма аналогичного жилья существенно отличаются, в связи с чем у ТСЖ возникает обязанность налогового агента по начислению, удержанию и перечислению в бюджет НДФЛ. Однако, этого не происходит.

Рекомендации:

отказаться от транзитных операций по найму.

5. Контроль выполнения сметы.

Статьи ежегодного "Отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ" не имеют ссылок на статьи бухгалтерского баланса, на конкретные счета учета затрат. Расчеты делаются вручную. Это повышает вероятность ошибок, и затрудняет контроль.

По информации от главного бухгалтера, нередко имеет место пересмотр указаний - на какую статью надо отнести тот или иной расход. Если в течение отчетного периода менять регламент разнесения расходов по статьям, то по окончании периода становится невозможным четко подвести итоги.

Наличие четкого утвержденного перечня статей доходов и расходов, а также наличие автоматизированной отчетности позволит:

- сэкономить трудозатраты
- минимизировать ошибки
- облегчить контроль соблюдения сметы
- улучшить качество планирования
- позволит осуществлять контроль не только по окончании года, но и течение года

Рекомендации.

- 1) Подтверждать каждую цифру "Отчета о выполнении сметы доходов и расходов ТСЖ" данными бухгалтерского учета.
- 2) Планировать Смету строго в разрезе тех же статей, в которых делается Отчет
- 3) Составить и утвердить перечень статей доходов и расходов, составить регламент разнесения расходов/доходов
- 4) Автоматизировать получение отчетности (план/факт) в разрезе утвержденных статей, использовать для промежуточного контроля выполнения сметы в течение года.

6. Дебиторская задолженность собственников.

Согласно данным, предоставленным главным бухгалтером, просроченная задолженность в нашем ТСЖ составляла:

- На 01.01.2014г. = 1 470 000 рублей.
- На 01.01.2015г. = 1 950 000 рублей
- На 01.01.2016 = 2 558 000 рублей.
- На 01.01.2017 = 2 516 000 рублей
- На 01.01.2018 = 2 358 849 рублей

На начало 2018 года имеется небольшая положительная динамика. Надо также отметить, что в связи с тем, что начали выполняться рекомендации ревизионной комиссии: подача искового заявления в суд по крупнейшему должнику - городской администрации, снижение порога просроченной задолженности для подачи в суд до 3 месяцев (для злостных неплательщиков), ограничение выезда за рубеж, в текущем 2018 году просроченная дебиторская задолженность начала еще снижаться - в первые месяцы 2018 года она составляла уже 2,1-2,2 миллиона рублей. Отметим, что качество работы нового менеджера "Юр-Профи" Т.Ю.Федоровой способствовало повышению результативности.

Ревизионная комиссия благодарит правление и руководство ТСЖ за внимание к рекомендациям.

Считаем, что жителей ТСЖ надо проинформировать об указанных мерах ликвидации задолженности: снижении порога до 3 месяцев для регулярных неплательщиков и об ограничении выезда за рубеж. Информировать прежде всего путем размещения информации в подъездах.

Обращаем внимание, что отчет по дебиторской задолженности ведется с ошибками - из 12 месяцев за 2017 года в трех неверно посчитаны итоговые цифры. Ручные методы расчета нецелесообразны в наши дни: они требуют больше трудозатрат и приводят в БОльшему количеству ошибок, чем автоматизированные расчеты. Рекомендуем применять хотя бы Excel, а еще лучше заказать автоматизированный отчет, тогда ручной труд будет не нужен.

Рекомендации.

- 1) Продолжать реализовывать начатые меры по снижению задолженности. Информировать жителей о снижении порога задолженности для подачи в суд и об ограничении выезда за рубеж.
- 2) Автоматизировать расчеты и отчеты по задолженности.

7. Дебиторская задолженность коммерческих контрагентов.

ТСЖ имело договорные отношения с ООО "Лифт-Борд" по размещению рекламы в лифтах, но по этому контрагенту образовалась задолженность в размере 90 000 рублей. ТСЖ сменило партнера по размещению рекламы в лифтах, но не сделало попыток взыскать имеющуюся задолженность.

У нас есть обслуживающая юридическая организация, все документы по контрагенту в порядке - дело выигрышно. Даже учитывая возможное банкротство контрагента, наибольшие шансы вернуть хотя бы часть средств будут у тех, кто имеет решение суда и предъявленный исполнительный лист. Нет смысла отказываться от попыток взыскать задолженность.

Рекомендации.

- 1) Подать исковое заявление на взыскание задолженности.
- 2) В дальнейшем, при аналогичных ситуациях, не терять времени, а подавать иски оперативно, чтобы иметь максимальные шансы.

8. Излишне собранные средства за горячую воду.

Ежегодно, в рамках ремонтных или профилактических работ, в ТСЖ происходит отключение горячей воды. Как правило, около 2х недель в году отключение для профилактических работ городской службы, и около 5-7 дней работы нашего ТСЖ по промывке/опрессовке. Плюс, незапланированные ремонтные работы. Даже если посчитать по минимуму ежегодные приостановки подачи горячей воды, то получается ежегодно около **185 841 руб за оплаченные, но не предоставленные собственникам услуги.** Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица. Расчет излишне собранных средств за горячую воду

1	Квартир в ТСЖ	717	информация от бухгалтерии
2	Квартир без счетчиков	296	информация от бухгалтерии
3	% квартир без счетчиков	41,28%	= (2) / (1)
4	Количество проживающих в ТСЖ, ориентировочная оценка	1300	информация от бухгалтерии
5	Среднее количество проживающих в квартире, чел.	1,81	= (4) / (1)
6	Средняя стоимость горячей воды за 1 человека в месяц	554,73	из квитанции
7	Средняя продолжительность месяца, дней	30,44	
8	Дней в году без горячей воды	19	14дн город, 5дн опрессовка
9	Стоимость оплаченной, но не поставленной горячей воды	185 841	= (6)*(5)*(2)*(8) / (7)

Это самые минимальные цифры, сюда не включены дополнительные плановые и внеплановые ремонты, которые происходят практически каждый год.

Обращаем внимание, что данные суммы не фигурируют в отчетах правления. Т.е. получается, что это вучтенные средства.

Рекомендации.

- 1) Вернуть собственникам денежные средства за оплаченные, но не предоставленные услуги по горячему водоснабжению.
- 2) В дальнейшем, в квитанциях производить начисление только за оказанные услуги, как это было раньше.

9. Размещение наружных рекламных конструкций на домах ТСЖ

В настоящее время большая часть рекламных конструкций размещается на домах нашего ТСЖ бесплатно. В настоящее время действуют следующие нормы: бесплатной является информационная вывеска площадью до 1 кв.метра (протокол заседания Правления №4 от 5 декабря 2012 года), и вывеска размером в пределах 10% от площади, которой владеет собственник соответствующего нежилого помещения (протокол заседания Правления №14 от 25 ноября 2015 года).

Обращаем внимание что собственники обладают равными правами, независимо от назначения помещения - является ли это помещение жилым, парковочным местом или коммерческим помещением.

Рекламные конструкции не приносят пользы никаким собственникам, кроме собственников коммерческих помещений. В связи с тем, что вывески являются для арендаторов бесплатными, дома становятся уже очень некрасивыми от обилия рекламы, это ухудшает и удешевляет внешний вид домов. Более того, при размещении рекламных конструкций нередко портятся стены (в особенности декоративную кирпичную кладку). Согласно отчета, предоставленного сотрудниками ТСЖ, ряд рекламных конструкций смонтированы с нарушениями.

Норма бесплатной вывески в 10% от площади занимаемого помещения не является ни логичной, ни справедливой. Если следовать такой логике, то тогда и другим собственникам - например, собственникам квартир - надо давать разрешение размещать на наружных стенах рекламу своих фирм размером 10% от площади квартиры. Но бесплатные рекламные площади дают лишь одной категории собственников. Получается, что у нас собственники коммерческих помещений имеют приоритет, пользуются бесплатными льготами.

Многие из предприятий, размещающих крупные рекламные конструкции (например, Имплантология, "Юнишел" и другие), при их оборотах, легко могут позволить себе оплачивать рекламу. А те, кто не могут позволить - значит, являются неэффективными бизнесами - и не должны портить своими вывесками и растяжками внешний вид наших домов.

Всякая реклама должна оплачиваться. Бесплатными должны быть только информационные вывески.

Рекомендации.

- 1) Разработать и утвердить "Положение по рекламе", в котором установить норму размещения бесплатных информационных вывесок - в пределах 1 квадратного метра. Остальные вывески квалифицировать как рекламные и подлежащие оплате. В случае неоплаты осуществлять демонтаж вывесок, хранение их в течение установленного в Положении срока (например, 1 месяц) давать на то, чтобы собственник забрал свою вывеску).
- 2) Информировать собственников о необходимости оплаты либо демонтажа неоплаченных рекламных конструкций свыше 1 кв.метра. При их отказе, согласно положению, поэтапно осуществлять демонтаж неоплаченных конструкций.

10. Взносы на кап.ремонт с собственников парковочных мест

В настоящее время (как и в предыдущие отчетные периоды) ТСЖ продолжает нести расходы по ремонту и эксплуатации участков, относящихся к парковочным местам. Собственники парковок также пока не участвуют и в расходах на содержание придомовой территории.

Согласно техническим паспортам, каждое из парковочных мест является частью соответствующего домовладения. В соответствии с законодательством РФ (ст. 136 ЖК РФ), собственники помещений в многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

Расходы на содержание любых помещений - жилых, коммерческих, парковочных - независимо от их назначения, должны нести все собственники.

В нашем ТСЖ учет организован таким образом, чтобы расходы можно относить к конкретным домовладениям/участкам - таким образом, распределение расходов между объектами справедливо и контролируемо.

Ревизионная комиссия поддерживает правление в том, что взносы на капитальный ремонт необходимо начислять владельцам всех помещений.

Рекомендации.

Распределять расходы по содержанию придомовой территории, текущему ремонту используемого совместно имущества, расходы на капитальный ремонт, между всеми собственниками ТСЖ, независимо от назначения помещений.

11. Организация эксплуатации ИСЖ и помещений общего пользования.

В ходе проверки был произведен осмотр технологических помещений ТП и ИТП, относящихся к ТСЖ с целью мониторинга текущего состояния объектов, ведения документации, организации фактического контроля и приемки выполняемых работ.

Особо хочется отметить практически полное исполнение рекомендаций аналогичного раздела отчета за 2016 год. В технологических помещениях наведен порядок, в ИТП, где подрядной организацией является ООО «Хот Энерджи», ведется эксплуатационный журнал, в котором регулярно фиксируются физические параметры системы.

Также на текущий момент заключен договор с ООО «Труд эксперт» с целью разработки пакета документов по охране труда, что также является фактом исполнения рекомендаций ревизионной комиссии отчета 2016 года.

Рекомендации:

- организовать регулярный контроль работ по эксплуатации и техническому обслуживанию ИТП с отражением результатов в эксплуатационных журналах оборудования ИТП;
- обязать подрядную организацию ООО Альянс Энерго НН вести эксплуатационную документацию в ИТП, регулярно отражать в журналах физические показатели систем по результатам регулярных осмотров; в актах выполненных работ отражать фактически выполняемые за отчетный период работы (в качестве примера по данному пункту можно взять работу другого подрядчика по ТО и эксплуатации ИТП – ООО Хот Энерджи);
- в процессе проверки выявлено, что показания приборов учета передаются подрядными организациями в устной форме (телефонограмма), либо на обыкновенных листках бумаги; предлагаем ввести форму регулярного рапорта о снятых показаниях приборов учета либо представителям подрядчиков самостоятельно вносить запись в журналы; на текущий момент юридическая ответственность за снятые показатели у подрядчиков отсутствует.

12. ТП во дворе дома по ул. Невзоровых, 47

В ходе проверки ревизионная комиссия получила информацию, что ТП во дворе дома по ул. Невзоровых, 47 более не является собственностью ТСЖ. Но наше ТСЖ продолжает нести расходы, связанные с его обслуживанием. Данные затраты не являются экономически обоснованными.

Рекомендации.

Подписать акт приема-передачи с принимающей стороной, согласно имеющемуся распоряжению.

13. По функциям председателя правления и управляющего.

Ревизионная комиссия констатирует факт, что к настоящему моменту сложилось определенное разграничение функций между председателем правления и управляющим ТСЖ: председатель правления осуществляет финансовые решения и взаимодействия с подрядчиками/поставщиками и гос. органами, а управляющий непосредственно руководит персоналом и организует выполнение работ, техническую эксплуатацию.

Ревизионная комиссия предлагает в таком случае зафиксировать данное распределение функций юридически, путем оформления должностных инструкций (доверенностей, иных допустимых законов документов), а также закрепить документально ответственность для каждой из указанных должностей по своему участку полномочий, в виде договоров материальной ответственности.

Рекомендации.

- 1) Составить и подписать должностные обязанности для указанных должностей
- 2) Составить и подписать договора полной материальной ответственности, в соответствии с утвержденными полномочиями.

14. Рост затрат на офисных работников.

Ежегодно растут затраты ТСЖ на фонд заработной платы. Только на зарплату офисных работников, не считая руководства, ТСЖ тратит в год более 2 миллионов рублей.

В 2017 году ревизионная комиссия приводила расчет, в котором сравнивались затраты на нашу штатную бухгалтерию и стоимость комплексного обслуживания профессиональной бухгалтерской фирмой. Разница в 2017г. составляла около 500 000 рублей в год.

Это та сумма, на которую ТСЖ могло еще в прошлом году уменьшить свои годовые расходы, не только сохранив, но и повысив качество бухгалтерских услуг. При этом повысив надежность - материальная ответственность фирмы, в отличие от наших сотрудников, четко обозначена в договорах профессиональных компаний.

На текущий момент, мы запросили о расценках еще несколько компаний. Разница в стоимости еще более возросла: экономия только на заработной плате составляет около 667 000 рублей. (причина: оклады в нашем ТСЖ повысились, а стоимость услуг в городе - нет).

На самом деле, если привести расходы на бухгалтерию в соответствие с рынком, экономия будет больше - потому что в стоимость услуг бухгалтерской фирмы заложена не только зарплата их сотрудников, но и стоимость их рабочих мест, их налоги и прибыль для их учредителей, их административные расходы, аренда их помещения и т.д.

Расчет разницы приведен в таблице.

Обращаем внимание, что для расчета мы взяли самое дорогое предложение, и прибавили к нему 10 000 рублей. В основном, стоимость комплексного обслуживания ТСЖ с нашими

Затраты на материалы (количество помещений, количество операций и тд) составляет 55-75 тысяч

стоимости бухгалтерских услуг штатных сотрудников и профессиональной компании.

Затраты

	ЗП в месяц	Премия на Новый год	Премия на день работника Комм хоз	Премия на 8 марта	Итого в год зарплата +премия	Соц взнос 20,2%	Итого в год с взносами
Главный бухгалтер	46 091	13 000	4 000	700	570 792	115 300	686 092
Бухгалтер по начислению	26 489	10 000	2 900	700	331 468	66 957	398 425
Бухгалтер	24 760	3 000	1 000	700	301 820	60 968	362 788
Паспортист, кадровик, делопроизводитель, администратор сайтов	20 247	7 000	2 900	700	253 564	51 220	304 784
Контролер по приборам учета	20 443	5 000	2 900	700	253 916	51 291	305 207
Итого сейчас							2 057 295

на самом деле, величина затрат еще больше, т.к. в бухгалтерии практикуются доплаты за сотрудника, отсутствующего в отпуске/на больничном, плюс затраты на обучение, мат.помощь, оргтехнику, мебель и т.

Предлагаемый Вариант с бухгалтерией на аутсорсинге

Бухгалтер (распечатка квитанций 1 день в месяц, обновление сайта, заведение показаний счетчика, отправка данных ГИС ЖКХ, отчеты по дебиторке, другие офисные поручения	25 000	5 000	2 000	700	307 700	62 155	369 855
Аутсорсинг: Бухгалтерия + кадры + ведение первичной документации	85 000	0	0	0	1 020 000	0	1 020 000
Итого с аутсорсингом							1 389 855

Итого разница в стоимости обслуживания 667 440

Ревизионная комиссия предлагает также сравнить штатную бухгалтерию и обслуживающую бухгалтерскую фирму, по **всем остальным критериям работы** - сравнение приведено в таблице. Видно, что по всем показателям вариант комплексного обслуживания профессиональной компанией получается и дешевле, и надежнее, и эффективнее.

Сравнение штатной бухгалтерии и обслуживающей бухгалтерской компании.

		Штатная бухгалтерия ТСЖ	Обслуживающая компания
1	Затраты на содержание бухгалтерии	4 штатных сотрудника	Обсл.фирма+1 штатный Экономия 667 000 рублей в год.
2	Материальная ответственность	За ошибки сотрудников платят собственники ТСЖ	За ошибки платит поставщик услуг, ответственность закреплена в договоре
3	Уровень профессионализма	Опыт работы одного человека на каждой должности. В нашем ТСЖ очень низкий уровень компьютерной	Коллектив профессионалов, имеющих многолетний опыт с различными ТСЖ и управляющими компаниями.

		грамотности сотрудников, что замедляет темп работы и снижает ее качество.	
4	Дополнительные затраты на оплату персонала	Есть: премии к праздникам, доплаты за замещение в отпуске или больничном, выплаты на юбилеи и похороны, и т.д.	Нет никаких доп. затрат, кроме оплаты по договору. Есть такие предложения: если объем работы за <u>данный месяц</u> ниже, чем указано в договоре - возможно даже снижение оплаты.
5	Дополнительные затраты на содержание рабочих мест	ТСЖ оплачивает специальную литературу (доступ к инф. источникам), консультационные услуги, обучение, комп. программы, услуги компьютерных специалистов, канцтовары, оргтехнику и мебель для бухгалтеров, объявления о найме работника и т.д.	Никаких доп. затрат. Фирма сама оплачивает обучение и рабочие места для своих сотрудников.
7	Ежегодное увеличение окладов	Ежегодное увеличение окладов	Пересмотр стоимости раз в несколько лет
8	Перерывы в работе	Возможны перерывы из-за отпуска или больничного, или увольнения. При этом, собственники оплачивают эти перерывы дополнительно в виде доплаты за замещение.	Нет никаких перерывов из-за отпусков или больничных. Фирма сама решает вопрос с наличием кадров без всяких доплат за замещение.
9	Возможность обратиться за вопросами и разъяснениями	Есть, в пределах компетентности нашего персонала	Есть - Профессиональные знания коллектива, имеющего опыт со многими ТСЖ и УК.
10	Ответственность в случае увольнения/расторжения договора	После ухода сотрудника, как правило, все проблемы, созданные им, остаются на плечах оставшихся	Профессиональные компания могут закрепить в договорах ответственность за решение вопросов, касающиеся периода сотрудничества и возникших после расторжения договора.

Рекомендация.

- 1) Привести в соответствие затраты на персонал, в соответствии с рыночными цифрами: наши затраты на бухгалтерию должны быть МЕНЬШЕ, чем затраты на аутсорсинге (т.к. в их затраты включены прибыль и налоги обслуживающей фирмы)
- 2) Рассмотреть вопрос о переводе бухгалтерских услуг на аутсорсинг и рациональном использовании освободившихся ресурсов.

5. Новые штатные единицы.

В 2018 года правление предлагает ввести новую штатную единицу для работ "Оператор ГИС ЖКХ" - предоставление информации для размещения в федеральной системе ГИС ЖКХ, предусмотренной законодательством. При вводе новой должности вновь не проведено нормирование рабочего времени. Подставка подразумевает объем работ на 4 часа в день. Существует ли реально

такой объем работ по вводу данных - 4 часа в день, те около 80 часов в месяц - для квалифицированного пользователя, умеющего обращаться с компьютером? Если да, то необходимо пронормировать рабочее время, чтобы убедиться в этом. Вводить же новую штатную должность, увеличивать и без того растущие затраты, не сделав четкого нормирования рабочего времени, нецелесообразно.

Правлением предлагается ввести эту единицу как "доплату" имеющимся работникам (бухгалтерам и паспортисту) в рамках их имеющегося рабочего дня. Если указанные функции "оператора ГИС ЖКХ" разделят между собой имеющиеся сотрудники в рамках имеющегося рабочего дня, то очевиден вывод - что сотрудники офиса сейчас недозагружены. Оценки экспертов (руководители компаний, осуществляющих бухгалтерский учет на аутсорсинге, аудиторских фирм) подтверждают данный вывод.

Рекомендации.

- 1) Определить четко обязанности по вводу данных для ГИС ЖКХ.
- 2) Провести нормирование рабочего времени офисных сотрудников - не только по этим обязанностям, но и по остальным функциям.
- 3) Вывод о целесообразности ввода новой штатной единицы делать по итогам общей оценки нормативного рабочего времени всех имеющихся офисных работников.

16. О невостребованных услугах.

Договор 139/16 КТС от 0.06.2016 с ООО " Частная охранная организация "Группа-А". В 2017 году ревизионная комиссия предлагала расторгнуть данный договор как бесполезный. Практика показала, что ни в 2017 году, ни в 2018 году вызовов не было, несмотря на то, что о данных услугах жители были информированы и через сайт, и через объявления в подъездах. В 2017 году расходы на "Группу-А" были увеличены - стоимость услуг была поднята с 3500 до 4500 в месяц, такую сумму составляли выплаты до конца 2017 года. В 2018 году ежемесячные расходы были снижены до 1500 в месяц.

Рекомендации: в 2018 году проанализировать фактическую востребованность услуг ООО "ЧОО Группа-А", сделать вывод и принять решение о целесообразности дальнейшей работы.

17. Учет материальных ценностей.

В инвентаризационной описи, предоставленной главным бухгалтером, указывается оргтехника без четких признаков/характеристик: например, "принтер/копир/сканер" стоимостью 9510 рублей, "принтер/копир/сканер" стоимостью 15500 рублей, "источник бесперебойного питания" стоимостью 4500руб, "системный блок" стоимостью 33500 руб, и т.д. - без указания модели или хотя бы комплектации (для сборных изделий). Подобных позиций в описи очень много.

Отсутствие четких характеристик комплектации или названия модели изделий при учете создает почву для злоупотреблений: под определение "принтер/копир/сканер" может подойти очень много совершенно разных по ценности изделий. Обязательно при постановке на учет дорогостоящего предмета необходимо указывать либо артикул (если он однозначно характеризует изделие - например, принтер HP LaserJet 1010 НВ), либо хотя бы комплектацию - если это, например, сборный компьютерный системный блок. Отсутствие четких характеристик ценностей, поставленных на учет, создает условия для их подмены или необоснованного изменения комплектации.

Отметим, что четкое указание модели (комплектации) изделия надо требовать от поставщика еще на этапе закупки, когда поставщик предоставляет документы для оплаты. Сейчас это не всегда так.

Рекомендация.

- 1) В имеющейся инвентаризационной описи уточнить наименования материальных ценностей, указав марку и модель изделия, либо его комплектацию (для сборных изделий).
- 2) При покупке и постановке новых изделий, требовать от поставщиков четкого указания в накладных модели и комплектации изделия.

19. Предложение по уменьшению стоимости и повышению эффективности ремонтов.

Нередко у собственников нашего ТСЖ возникают вопросы по целесообразности или по качеству проводимых ремонтов. Иногда собственников не устраивает качество работ (например, качество козырька у подъезда), иногда возникают сомнения - действительно ли проведена замена оборудования, и т.д. Сегодня имеющиеся дефектные ведомости носят несколько формальный характер. Далеко не все из них сопровождаются подтверждающими документами.

Есть простой способ решить данную проблему, а заодно и оптимизировать расходы на ремонты: в каждом доме создать инициативную группу, из числа собственников. Если возникает потребность в ремонте, управляющий извещает участников группы. Те из них, кто располагает временем (не обязательно все), совместно с управляющим (и главным инженером, если необходимо) производят осмотр помещения/оборудования, подлежащего ремонту, знакомятся с информацией, подписывают дефектную ведомость. Если необходимо, высказывают пожелания, обсуждают варианты решений с управляющим. Могут участвовать в промежуточном контроле и при приемке-сдаче работ, чтобы убедиться, что необходимые ремонтные действия действительно производятся в том объеме и качестве, которое утверждено.

Таким образом, осуществляемые ремонты будут делаться с учетом реальных нужд и под контролем собственников каждого конкретного дома.

Состав такой группы от каждого дома целесообразно сделать достаточно широким - участвовать в контроле и обсуждении не обязательно будут все, а те, кто в данный момент может это сделать.

Рекомендации.

Проводить оценку целесообразности ремонтных работ и контроль их выполнения с участием жителей дома, в котором проводятся работы, по предложенному выше механизму.

20. Проблемы, выявленные в предыдущих отчетных периодах.

Ниже приводим перечень проблем, обозначенных в предыдущих отчетах ревизионной комиссии и не решенных к настоящему моменту.

Обозначаем их кратко (более подробно описания проблем и рекомендации приведены в соответствующих отчетах, отчеты можно найти на сайте ТСЖ либо обратиться к участникам ревизионной комиссии)

Многие рекомендации сделаны давно (большинство с 2013 года или ранее). И до сих пор они являются актуальными, являются резервом для того, чтобы снизить расходы собственников ТСЖ и повысить качество обслуживания.

20. Отсутствие конкретной расшифровки по крупным статьям расходов.

Замечания с 2013 года

По некоторым крупным расходам по-прежнему не делается расшифровки расходов и нормирования работ в натуральных показателях.

В частности, крупный подрядчик - компания "Хот Энерджи".

Рекомендации.

Оформлять счета, технико-экономические задания и акты с указанием натуральных показателей.

21. Нормирование работ в ТСЖ

Замечания с 2013 года

В нашем ТСЖ значительный штат сотрудников и большое количество подрядчиков.

Отсутствие четкого перечня функций наших сотрудников и отсутствие расшифровки содержания работ подрядчиков, а также отсутствие, по многим работам, указания натуральных показателей, создает условия для неконтролируемого роста расходов и раздувания штата.

Рекомендации.

1) По всем должностям ТСЖ утвердить четкий перечень функций и провести нормирование объема работ, сопоставить с рыночными нормами, выявить и использовать резервы.

2) По всем подрядчикам производить нормирование работ в натуральных показателях, выявить и использовать резервы.

22. Необходимость проведения тендеров

Замечания с 2013 года

Рекомендация.

Для дорогостоящих работ/товаров утвердить порядок проведения конкурса для поставщиков услуг/товаров. Закрепить данный порядок в виде соответствующего Положения, обеспечить письменные свидетельства проведения тендера.

23. Ответственность застройщика за нарушения строительных норм.

Замечания с 2013 года.

ТСЖ за свой счет ликвидирует проблемы, возникшие из-за нарушения застройщиком строительных норм и правил (обследование стен альпинистами, восстановление кирпичной кладки, и т.д.). Затраты в будущих периодах тоже будут. Юристам пока не поставлена задача на проработку компенсации застройщиком затрат.

Рекомендации.

Взыскать с застройщика стоимость средств, потраченных на ликвидацию нарушений.

Получить строительную документацию по закреплению лоджий.

24. Нормирование работ по обслуживанию инженерных систем.

Описание инженерных систем ТСЖ и план их обслуживания необходимы для корректного формирования сметы доходов и расходов, данный план должен являться **основанием для включения в смету расходов** соответствующих затрат.

Рекомендации.

1) Составить описание инженерных систем ТСЖ

2) Формировать план обслуживания инженерных систем, конкретно нормировать работы при составлении плана.

3) Формировать смету доходов и расходов, заключать договора с подрядчиками на основании установленных норм и плана обслуживания.

25. Использование средств капитального ремонта для текущего ремонта.

Замечания с 2016 года.

Рекомендации. Осуществлять расходы из фонда капитального ремонта строго в соответствии с перечнем работ, определенном законодательством.

26. Ежегодное повышение окладов.

Замечания с 2013 года.

Ежегодно повышается оклады всем сотрудникам ТСЖ. Данная норма не соответствует рынку труда.

Рекомендации. Прекратить повышение окладов не по прошествии каждого календарного года, а на основании минимального уровня труда. Зарплата должна соответствовать городскому уровню для данной должности и квалификации.

27. Доплаты и премии, не соответствующие рынку труда

Замечания с 2013 года.

В ТСЖ практикуется дополнительные выплаты сотрудникам за работы, проводимые в их стандартное рабочее время. Доплаты за замещения в отпуске офисных работников (обращаем внимание - имеются в виду только те замещения, которые не приводят к увеличению рабочего дня). Премии на день рождения, новогодние, 8 марта, 23 февраля, юбилеи и похороны, и т.д.

Рекомендации. Исключить дополнительные выплаты, не соответствующие рынку труда.

28. Налогообложение - переплата или начисление штрафов.

Замечания с 2016 года.

На текущий момент либо ТСЖ недоплачивает налог, либо в предыдущем периоде у ТСЖ возникла переплата. В случае переплаты необходимо вернуть излишне выплаченные средства. Либо, если сейчас недоплачивает - нашему ТСЖ могут быть начислены штрафные санкции, в т.ч. за прошедшие периоды.

Ревизионная комиссия обращает внимание, что нецелесообразно пытаться экономить, нарушая закон. Есть много других способов сэкономить средства, действуя в рамках законодательства и избегая спорных ситуаций. Много законных способов снизить расходы предложено в отчетах ревизионной комиссии за предыдущие годы.

Рекомендации. Получить письменное заключение от компетентной государственной структуры. Либо вернуть излишне уплаченные средства, либо привести начисление налогов в соответствии с законом.

29. Перераспределение завышенной стоимости горячей воды.

Замечание с 2013 года.

В нашем ТСЖ при расчете тарифов на горячую воду уже не один год практикуется частичное перераспределение стоимости горячей воды в стоимость отопления. Это позволяет закрыть глаза на проблему чрезвычайно завышенной стоимости горячей воды, не решая ее.

Рекомендации.

- 1) Начислять реальную стоимость ГВС собственникам в квитанции, а не перераспределять.
- 2) Выяснить причины завышенной стоимости приготовления горячей воды и устранить их.

30. Целесообразность страховок.

Замечания с 2013 года.

Отсутствует расчет экономической целесообразности договоров страхования.

Рекомендации.

Рассчитать количество и стоимость решения проблем по потенциальным страховым случаям, сопоставить расходы на страхование с расходами на решение проблем по потенциальным страховым случаям.

31. Материальная ответственность.

Замечания с 2013 года.

Договора материальной ответственности - оформлены в общем виде, при возникновении реальных ситуаций финансовых потерь спросить не с кого.

Рекомендации.

Оформить договора материальной ответственности с указанием конкретной ответственности, соответствующей выполняемым должностям.

32. Кадровая документация.

Замечания с 2013 года.

1) Имеется расхождение между штатным расписанием и должностными инструкциями, в части наименования ряда должностей.

2) По ряду должностей отсутствует четкий актуальный перечень обязанностей. Из-за этого становится невозможно объективно оценить:

- реальный объем трудозатрат по каждой должности
- реальную потребность в количестве сотрудников
- корректный уровень заработной платы по указанным должностям.

3) Не по всем инструкциям есть росписи в ознакомлении сотрудников. Росписи не всегда оформлены корректно (например, без расшифровки подписи, без даты и т.д.)

4) Задачи, выполняемые работниками в рамках обычного рабочего времени, не внесены в должностные инструкции и сопровождаются дополнительными выплатами.

Более подробно замечания по ведению кадровой документации изложены в отдельном Приложении.

Рекомендации:

1) Неактуальные инструкции сгруппировать в отдельной папке «Архив должностных инструкций», актуальные – в отдельной папке. На всех инструкциях проставить дату их утверждения.

2) Конкретизировать выполняемые функции по каждой должности, закрепить в должностных обязанностях. Задачи, выполняемые в рамках рабочего времени, внести в перечень основных обязанностей должности.

3) Обеспечить росписи сотрудников в ознакомлении с инструкциями, обеспечить ссылку в трудовых договорах на должностные инструкции.

Выполнение рекомендаций ревизионной комиссии позволит ТСЖ уменьшить расходы, снизить риски финансовых потерь и улучшить качество обслуживания собственников.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ

Кердман А.Е.

Козырева А.В.



