

Краткий комментарий к отчету ревизионной комиссии за 2015 год

Возражения против выводов ревизоров.

1. По результатам 2015 года расхождения между начислениями собственникам и фактическими расходами ТСЖ оказались наиболее незначительными за весь период работы ТСЖ:

по коммунальным услугам – +294 тыс., по содержанию жилья - -46 тыс.

При таких показателях утверждение о плохих расчетах бухгалтерии ТСЖ считаем некорректным. Также необходимо учитывать, что начисления по горячему водоснабжению в течение года являются расчетными, и только по окончании года Теплоэнерго производит корректировку и перерасчет по потребленным Гкал за год согласно показаний тепловых счетчиков.

2. Формирование тарифов на коммунальные услуги осуществляется на основании Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ. Поэтому нет необходимости в принятии в ТСЖ какого-то своего Положения. Рекомендуем ревизорам изучить эти нормы, а также расчеты, лежащие в основе тарифов в нашем ТСЖ. «Обмануть» ежегодное повышение отпускных цен на энергоносители другими датами собраний, как предлагают ревизоры, также вряд ли получится.

3. С первых лет деятельности в ТСЖ ведется активная работа с собственниками помещений имеющих задолженность по коммунальным услугам. Ежемесячно оформляется реестр задолжников, рассылаются уведомления собственникам о имеющейся задолженности, производятся звонки-напоминания, вывешиваются списки должников в подъездах, насчитываются пени, на собственников помещений, имеющих задолженность более 6 месяцев, оформляются иски в суд, а также активно применяется мера принуждения оплаты - отключение электроэнергии на помещение. В целом ежемесячная задолженность в ТСЖ варьируется в сумме от 1,5 до 2,5 млн. руб. В свое время собственниками помещений было принято решение о создании резервного фонда в сумме 1,8 млн. руб. на текущем счете. Эта мера позволяет товариществу своевременно рассчитываться с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг и не «погрязнуть» в судебных разбирательствах с собственниками помещений, имеющих задолженность 2-3 месяца, так как доля двух-трех месячной задолженности составляет порядка 65-70% от общей суммы ежемесячного долга. Ситуация с просроченной задолженностью характерна для всех коммунальных организаций, в том числе и для нашего товарищества, а последний год она ухудшилась по нашему мнению в связи с экономической ситуацией в стране.

4. Некорректны оценки ревизоров качества оказываемых юридических услуг ООО «Юр-Профи». Ревизоры почему-то предъявляют претензии юристу «Юр-Профи» за то, что ему не поручалось. Например, юристу не поручалось проверять все договоры ТСЖ, а только некоторые из них. Конкретных примеров якобы ошибок в договорах ревизорами также не указано.

5. ООО «Юр-Профи» обслуживает ТСЖ и одновременно АН «Выбор» (разными юристами.) Случаев конфликта интересов до сих пор не возникало. В случае необходимости ТСЖ привлечет юристов другой организации, но не допустит конфликта интересов.

Необходимо также пояснить, что законодательством установлен 5-летний гарантийный срок предъявления претензий застройщику, именно это ограничивает возможности ТСЖ по взысканию с АН «Выбор» ущерба от ремонта, а не «пассивность» юристов. В предыдущие годы, пока не истек гарантийный срок, правление ТСЖ добились от застройщика ликвидации строительных недоделок по дому ул.Ванеева, 6. Мы по-прежнему призываем АН «Выбор» участвовать в ликвидации явного строительного брака. В каких-то вопросах с застройщиком находим взаимопонимание и разрешение проблем, но в целом в последние 2-3 года АН «Выбор», ссылаясь на истекший гарантийный срок, ограничивает свое участие лишь привлечением к оценке возникших проблем проектировщиков, что также полезно.

«Юр-Профи» предоставило ревизорам подробный письменный ответ на их вопросы, но ревизоры предпочли его «не заметить», вновь переводя проблему в якобы конфликт интересов между застройщиком и юристами.

6. Работы по выведению надписей, загрязнений и плесени на фасадах жилых домов в ТСЖ частично проводились ранее и планируются в 2016г., о чем ревизорам известно. Экспертиза причин образования плесени является дорогостоящим мероприятием и возможна только в случае разбора облицовочной кладки с привлечением высотников -альпинистов, или автовышки. Разбор кладки, в свою очередь, на порядок дороже наружных работ по выведению плесени, поэтому целесообразность такой экспертизы является весьма спорной. Именно поэтому правлением принято решение произвести очистку плесени небольшого участка стены на высоте 2-5 этажей на доме ул. Ижорская-11, и понаблюдать за результатом в течение года, а на остальных домах произвести работы по очистке стен от загрязнений на высоте до 2 метров.

7. Падения «ледяных глыб» на тротуар удастся избежать благодаря своевременному найму альпинистов и принудительному сбрасыванию снега, наледи, сосулек с кровли приставных лоджий. Да, есть определенная проблема в части схода снега, сосулек с оконных отливов квартир и кондиционеров. Предложение ревизоров о закреплении своевременной очистки от снега и сосулек своих окон, кондиционеров за собственниками квартир считаем трудно выполнимым, но если решением общего собрания эта обязанность и ответственность будет возложена на собственников, безусловно в целом эти меры будут положительными, как в части безопасности, так и в части экономии части средств на альпинистов.

Вопросы о необходимости более расширенной уборки территории тротуара вдоль подъездов №4,5,6,10, 11 ж/д по ул. Невзоровых -47 и падения снега, сосулек, наледи с лоджий и окон никак между собой не связаны. Принятие решения по уборке указанного тротуара, закрепленного за городской администрацией, повлечет за собой дополнительные расходы товарищества.

8. Правление не предлагает выполнять текущий ремонт за счет средств капитального ремонта, а предлагает лишь часть работ (по сути капитального характера) выполнить за счет спецсчетов по домам, что позволит не увеличивать ставку «содержание и ремонт жилья» по домам, а грамотно использовать свои же финансовые накопления.

9. Должности председателя правления и управляющего хозяйством не являются дублирующими. Должность председателя правления является обязательной для любого товарищества, она узаконена Жилищным Кодексом и Уставом ТСЖ «Возрождение». Должность управляющего введена в Уставе ТСЖ для ведения всей текущей работы по содержанию жилья и ремонтным работам. Оплата труда по обеим должностям является соразмерной трудовому вкладу, в совокупности – сбалансированной, учитывая, что председатель правления фактически работает на общественных началах.

10. Предложение перейти на прямые расчеты между собственниками и Энергосбытом (по электроэнергии), полагаем, противоречит интересам собственников, поскольку жителям удобнее иметь дело с одним поставщиком ресурсов (ТСЖ), а не обращаться по всем вопросам в абонентский пункт Энергосбыта на ул.Бекетова. Также общеизвестно, что Энергосбыт ведет работу с должниками хуже, чем это делают ТСЖ, в таком случае недоборы возрастут и будут собираться с добросовестных плательщиков через платеж за общедомовые нужды.

11. Сокращение должности контролера по приборам учета нецелесообразно. Эта должность введена в штатное расписание для решения всех вопросов, возникших с вводом в работу приборов учета воды и электроэнергии, снятием периодических контрольных показаний в помещениях собственников, ведением реестра сроков очередной поверки каждого прибора, с принятием и обработкой ежемесячных показаний водосчетчиков и электросчетчиков. (Для справки: на сегодняшний день в квартирах установлено 717 электросчетчиков и более 2 тыс. водосчетчиков). Все управленческие работники работают с полной нагрузкой, которая каждый год возрастает из-за увеличения форм государственного контроля.

12. Компенсация управляющему хозяйством за использование личного автомобиля для нужд товарищества в сумме 1200 руб./мес целесообразна как с точки зрения оперативности и мобильности по решению хозяйственных вопросов, так и позиции экономии, иначе, отменив эту доплату, придется заказывать доставку инвентаря и материалов с привлечением автотранспорта сторонних организаций, что обойдется для ТСЖ гораздо дороже.

13. Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется с помощью программы 1С. Поэтому утверждение ревизоров о том, что учет ведется в основном вручную, не соответствует действительности. Вместе с тем нужно согласиться с рекомендациями членов ревизионной комиссии о более эффективном использовании программного продукта. Соответствующие задачи перед программистами поставлены.

14. Критикуя якобы все возрастающие расходы ТСЖ на содержание и проводимые ремонты в наших домах (а дома наши «стареют», оборудование изнашивается), ревизоры не указали ни одного случая, когда ремонт являлся бы излишним. В таком случае их рассуждения считаем голословными.

Вывод ревизоров о том, что якобы финансирование отдельных работ не из текущих сборов на содержание и ремонт жилья, а из имеющихся накоплений за предыдущие годы ведет к «двойным затратам» ошибочно и не подкреплено выявленными в ходе проверки какими-либо фактами.

Необходимо учитывать, что в течение года после составления сметы и утверждения ее на общем собрании ТСЖ (фактически смета голосованием собственников утверждается к 1 августа) возникает много непредвиденных расходов, в первую очередь на ремонт и на реализацию отдельных обоснованных предложений собственников. В результате этого спланировать достаточно четкую смету, выверенную до рубля, и не отклониться от нее практически невозможно. Важно другое, что правление ежегодно отчитывается о всех поступлениях — сборах от собственников на предоставление жилищно-коммунальных услуг и подробных фактических годовых расходах по каждой статье. За всю деятельность товарищества ни одна ревизионная комиссия не выявила ни одного случая не целевого расходования финансовых средств.

15. По вопросу размещения на стенах домов рекламных конструкций правлением приняты все необходимые решения, в соответствии с полномочиями, переданными общими собраниями собственников. В 2015 году дополнительно заключены 3 договора. По 4-м собственникам, самовольно разместившим рекламу, готовятся иски по взысканию неосновательного обогащения и демонтажу рекламы.

Количество квартир в ТСЖ – 717, а не 721,

Количество нежилых помещений — 78 (включая 18 кладовок), а не 83

Председатель правления

Управляющий ТСЖ

Гл.бухгалтер



В.А.Окмянский

А.Н.Зайцев

Т.И.Смирнова