

О фактических несоответствиях в отчете ревизионной комиссии ТСЖ «Возрождение» за 2016 год

Вывод ревизоров	Фактическое положение
Стр. 2. Финансовая политика ТСЖ заключается в приоритетности платежей обыкновенным подрядчикам по сравнению с монополиями. Это может привести к существенным штрафным санкциям	<p>Такого приоритета при расчетах с поставщиками в ТСЖ нет. Размеры платежей в пользу коммерческих подрядчиков несопоставимы с платежами в пользу ресурсоснабжающих организаций (РСО), поэтому откладывание «на потом» платежей в пользу мелких подрядчиков не приведет к сколь-нибудь заметному уменьшению задержек в расчетах с РСО.</p> <p>Указанные ревизорами коммерческие подрядчики, которым осуществлялись авансовые платежи в размере 30-50%, выполняли строительные работы, нуждались в закупке материалов.</p> <p>Вместе с тем возможны переговоры и пересмотр расчетов в пользу 100-процентной оплаты после выполнения работы.</p>
Стр.3. Данные отчета правления за 2016 год отличаются от данных бухгалтерского учета на 1,4%.	Вывод основан на некорректной оценке. Состав расходов по ряду статей сравнивался с данными учета по другому набору статей расходов. В сумме 59224 тыс.руб. указаны расходы по основной и коммерческой деятельности без учета расходов средств капитального ремонта, а в сумме 60040 тыс.руб. - отражены расходы по основной деятельности и капитальному ремонту за вычетом коммерческой деятельности.
Стр.3. Не ведется контроль достаточности денежных средств. (На апрель 2017 нехватка денежных средств составляла ок. 1,5 млн.руб.)	Ведется постоянный контроль дебиторской и кредиторской задолженности. В апреле недостаток средств для расчетов с поставщиками был вызван корректировкой (доплатой) по отоплению за 2016 год и тем, что в целях социальной защиты собственников правлением было принято решение о рассрочке этой доплаты на несколько месяцев. Второй причиной является непередача отдельными собственниками показаний электросчетчиков, из-за чего начисления меньше фактического расхода электроэнергии.
Стр.3. Резервный фонд дает послабления руководству ТСЖ. Ведет к неконтролируемому росту расходов.	Резервный фонд способствует сокращению кассовых разрывов, вызванных неплатежами собственников. Расходы осуществляются в соответствии со сметой, в случае аварийных ситуаций – по решению правления. О каком неконтролируемом росте расходов идет речь, не понятно.
Стр.4. Асфальтировка отмостков объявлена нецелевым использованием средств капремонта.	Данное утверждение не соответствует действительности. Данные работы в тех местах, где у стен домов из-за проседания брусчатки или асфальта образовывались лужи, направлены на укрепление фундамента, что входит в перечень работ по капитальному ремонту. В случае финансирования этих работ с расчетного счета была бы увеличена ставка содержания жилья, то есть бремя текущих расходов собственников. Несмотря на большие объемы работ по капремонту в 2016 году, совокупные средства этих фондов (по всем домам) возросли за год на 5,3 млн. руб. и

	составили 7 млн.руб., поэтому говорить о нехватке этих средств не приходится. Советуем ревизорам заглядывать в цифры, а не рассуждать абстрактно.
Стр.5. Штрафы/пени за неперечисление страховых взносов на вознаграждение председателю и членам правления вызвано неправильной позицией председателя.	<p>Вознаграждения членам правления начали выплачиваться в ТСЖ в 2009 году (Окмянский В.А. стал председателем в октябре 2012 года.) Страховые взносы в то время не уплачивались, поскольку в Жилищном кодексе четко указано, что члены правления не могут работать в ТСЖ по трудовому договору. Соответственно по законам о социальном страховании на суммы вознаграждений не должны были начисляться страховые взносы. Ситуация изменилась в 2015 году (письмо Минтруда от 30.03.2015). В декабре 2015 г. в ТСЖ прошли проверки Пенсионного фонда и ФСС за период 2012-2014 гг., по результатам доначислены страховые взносы, штрафы.</p> <p>Сумма этих штрафов перекрывается выгодой от того, что страховые взносы не перечислялись в 2009-2011 годах, которые не проверялись и уже не могут быть предметом доначислений.</p> <p>Оспаривание решений Пенсионного фонда и ФСС в суде имело определенные шансы, и со стороны ТСЖ были представлены образцы судебной практики других регионов в пользу ТСЖ. Тем не менее решение суда состоялось не в пользу нашего ТСЖ, в связи с общим ужесточением фискальной политики, фактически идущей вразрез с нормами законодательства. Участие в судебных процессах не повлекло существенных расходов (размер госпошлины небольшой, дополнительный договор с юристами не заключалось.)</p>
Стр.6. По решению председателя правления ТСЖ не подает в суд на администрацию города.	Такого решения председателем не принималось. Иск к администрации в ближайшее время будет подан. Перед этим с администрацией велись переговоры, которые в предыдущие годы приводили к погашению задолженности, что сокращало судебные расходы.
Стр.7. Рост задолженности вызван плохой работой юридической фирмы.	<p>Причинами роста задолженности являются невысокий уровень штрафных санкций и введенный законодателем с января 2016 года месячный период неначисления пеней (месяц можно не платить, ничем не рискуя.) Тем не менее в результате более активной работы сотрудников ТСЖ в 2016 году рост задолженности был остановлен.</p> <p>В мае 2017 года в целях активизации работы также произведена замена юриста «Юр-профи», обслуживающего ТСЖ.</p>
Стр.10. Доплаты сотрудникам ТСЖ за участие в сборе голосов не нужны, так как это делается в рабочее время.	Такие доплаты сотрудникам осуществляются потому, что работа производится не только в рабочее время, но и в иное, в связи с наличием некоторых капризных собственников. Никакого рынка труда в этой части ревизоры не изучали. Участие в голосовании является обязанностью собственников, но их приходится по несколько раз

	<p>уговаривать, забирать бюллетени даже по месту их работы. Даже отдельные члены ревизионной комиссии проявляют несознательность - пропускают многие голосования либо голосуют в последний момент.</p>
<p>Стр.11. Наличие «двойного руководства». У организации должен быть один руководитель.</p>	<p>Ревизорам неоднократно объяснялось, что должность председателя правления по закону является обязательной. Он является единоличным руководителем, второго руководителя в ТСЖ нет. Должность управляющего предусмотрена Уставом ТСЖ для руководства техническим обслуживанием.</p>
<p>Стр.13. Сделать обязательным указание натуральных показателей в договорах.</p>	<p>Каждый договор на ремонтные работы имеет смету с указанием объема каждого вида работы и ее стоимости на единицу объема. Таким образом, утверждение об обязательности натуральных показателей вводит в заблуждение, как будто сейчас этого нет.</p>
<p>Стр.15. Ревизоры считают договор с охранной фирмой бесполезным и считают, что «милиция» (!) приезжает оперативно.</p>	<p>Видимо ревизоры живут на верхних этажах и не слышат, как иногда подростки ночью шумят. На практике полиция выезжает спустя 2-3 часа или вообще не выезжает, так как сейчас нет ответственности за шум в ночное время. Поэтому ТСЖ был заключен договор с охранной фирмой. Выездные бригады «Группы А» неоднократно выезжали по заявкам жителей и в течение нескольких минут выгоняли хулиганов. С октября 2016 года, с наступлением холодного периода обход территории 2 раза в неделю отменен. В настоящее время ТСЖ платит абонентскую плату 4,5 тыс.руб. в месяц за неограниченное количество выездов для участия в пресечении правонарушений как на территории, так и в подъездах. Эта работа показала свою эффективность.</p> <p>Разрешение на заключение договора охранных услуг дано правлению общим собранием членов ТСЖ 2016 года.</p>

Председатель правления

В.А.Окмянский

Управляющий

А.Н.Зайцев

Главный бухгалтер

Т.И.Смирнова

23.06.2017.