

Комментарий к отчету ревизионной комиссии ТСЖ «Возрождение» за 2013 г.
в части фактических несоответствий

I. Фактические несоответствия в отчете	
<i>В отчете ревизионной комиссии</i>	Фактические обстоятельства
Стр.2: В соответствии с Уставом ТСЖ «Возрождение» правом подписи на финансовых документах в проверяемом периоде обладает только председатель правления, т. е. Окмянский В. А.	Такой нормы в Уставе ТСЖ не имеется. В Уставе закреплено право председателя правления подписывать финансовые документы без доверенности, но также он наделен правом выдавать работникам соответствующие доверенности. Не понятна и цель включения этого тезиса в отчет.
Стр.2: По счету учета расчетов с поставщиками (б/сч 60) расчет с ООО «Нагорная аварийная служба» составляет: 1 869 373,48 руб.	В 2013 году со счета ТСЖ оплачено за услуги ООО «Нагорная аварийная служба»: 1 018 023,48 руб., из которых: 138 600 руб. – ежемесячное аварийное обслуживание, 831 000 руб. – замена теплотрассы в доме ул.Невзоровых-47, 29 037 руб. – ремонт системы ГВС, 19 386 руб. – ремонт системы отопления Неверная цифра в отчете ревизионной комиссии 1 869 373 руб. появилась из-за неправильного анализа карточки счета 60.
Стр.4, пункт 2: Страхование гражданской ответственности. ТСЖ заключило договор на страхование гражданской ответственности по лифтам с компанией «Цюрих» в сумме 36 тыс.рублей. Документом, который устанавливает правила эксплуатации ГПИМ в РФ, является Технический регламент ТР ТС 011/2011, который данного требования не содержит. Тем не менее в данный период страховой компании «Цюрих» было перечислено 81 900 рублей. Следует отметить, что перед заключением договоров страхования не был проведен расчет экономической целесообразности (рассчитать количество и стоимость решения проблем по потенциальным страховым случаям, сопоставить расходы на страхование с расходами на решение проблем по потенциальным страховым случаям). <u>Ревизионная комиссия считает необходимым</u> перед заключением договоров на страхование, в обязательном порядке проводить расчет экономической целесообразности.	Действительно, Технический регламент Таможенного союза не содержит требование об эксплуатации лифтов при наличии страхования гражданской ответственности. В то же время действуют следующие федеральные законы: 1) 1) Федеральный закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте». Статья 5 этого закона относит лифты к опасным объектам, владельцы которых обязаны страховать свою ответственность. 2) 2) статьей 9.19 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлена ответственность за эксплуатацию опасного объекта в случае отсутствия договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца: - наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей. Второй договор страхования гражданской ответственности ТСЖ на сумму 81 900 руб. был заключен не в отношении лифтов, а в отношении причинения вреда от других эксплуатируемых ТСЖ инженерных систем, падения наледи с крыш и т.д. Просчитать экономическую целесообразность договоров страхования не представляется возможным, поскольку наступление страховых случаев носит вероятностный характер.
Стр.4: Компенсация за использование личного автотранспорта. Управляющему Зайцеву А.Н. выплачена компенсация в общей сумме 11 174,04 руб. Данные расходы не предусмотрены сметой. Не понятно в каких целях используется личный автотранспорт, поскольку путевые листы не составляются, никаких иных документов, обосновывающих данные выплаты, бухгалтерской службой не предоставлено.	Сметой эти затраты ежегодно предусматриваются, учитываются в административно-управленческих расходах. Использование личного автотранспорта для хозяйственных нужд товарищества законом не запрещено. Личный транспорт управляющего использовался для доставки материалов из магазинов, поездок в контролирующие органы. Это дает экономию по сравнению с использованием грузового такси. В связи с небольшой суммой компенсации составление путевых листов считали нецелесообразным.
Стр.5: <u>4.2. Трудовые договора</u> Отсутствует четкий перечень трудовых обязанностей по должностям: <i>Управляющий, Главный бухгалтер, Бухгалтер, Консьерж, Уборщица, Уборщица офиса, Электрик</i> <i>Ответственный по электрохозяйству, Инспектор по кадрам, паспортист, секретарь, Оператор диспетчерского пульта, дежурный по пожарной сигнализации, Контролер</i>	Перечень обязанностей всех работников установлен в их должностных инструкциях, а не в трудовых договорах, но должностные инструкции члены ревизионной комиссии почему-то не изучали.

<p>по приборам учета, Слесарь-сантехник.</p> <p>По всем этим должностям права и обязанности работника в трудовых договорах определены общими фразами, одинаковыми для всех должностей.</p>	
<p>Стр.6:</p> <p>4.3. <u>Договора материальной ответственности</u></p> <p>Договора материальной ответственности оформлены в общем виде, одинаковые для всех должностей, без указания - за что конкретно отвечает работник на данной должности. В таком случае, когда ответственность определена общими фразами, при возникновении реальных ситуаций финансовых потерь спросить не с кого.</p> <p><u>Ревизионная комиссия рекомендует:</u> Закрепить в договорах полной материальной ответственности конкретную зону (предмет, объект) ответственности для каждой должности.</p>	<p>Согласно статье 244 Трудового кодекса РФ письменные договоры о полной индивидуальной материальной ответственности, то есть о возмещении работодателю причиненного ущерба в полном размере за недостачу вверенного имущества, могут заключаться с работниками, непосредственно обслуживающими или использующими денежные, товарные ценности или иное имущество.</p> <p>Перечень должностей и работ, замещаемых работниками, с которыми работодатель может заключать указанные договоры, а также типовые формы договоров утверждены постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 31.12.2002 № 85.</p> <p>В ТСЖ заключены договоры о полной материальной ответственности с управляющим хозяйством, главным бухгалтером, инженером (возложены функции заведующей складом), и бухгалтером, получающим в банке денежные средства. Полагаем, что имеющихся договоров достаточно.</p>
<p>Стр.6:</p> <p>4.5. <u>Испытательный срок.</u></p> <p>По ряду должностей трудовые договора оформляются без испытательного срока.</p> <p><u>Ревизионная комиссия рекомендует:</u> для вновь принимаемых сотрудников, для всех без исключения должностей установить максимально возможный испытательный срок в соответствии с возможностями, которые дает трудовое законодательство.</p>	<p>За время деятельности ТСЖ все работники принимались на работу с испытательным сроком до 3 месяцев. Основания для включения в отчет такой рекомендации не понятны.</p>
<p>II. Недостаточно обоснованные выводы и сравнения</p>	
<p><u>В отчете ревизионной комиссии</u></p>	<p>Комментарий</p>
<p>Стр.3:</p> <p>С 2013 года ТСЖ «Возрождение» переведено на упрощенную систему налогообложения. Существует высокий риск того, что фактические платежи по новой системе будут выше.</p>	<p>ТСЖ перешло на УСН с января 2014 года. Членам ревизионной комиссии в 2013 году была роздана подробная справка, составленная главным бухгалтером, о выгоде перехода на УСН. Конкретных обоснованных доводов против этой справки со стороны ревизионной комиссии не последовало.</p>
<p>Стр.4, пункт 3:</p> <p>При проверке авансовых отчетов (б/сч.71) были выявлены пустые товарные чеки, по которым приобретаются материалы.</p>	<p>При проверке комиссией был выявлен <u>единичный</u> случай не заполненного товарного чека торговой организации. Но в кассовом чеке, как в отчетном документе имеется перечень приобретенных материалов на сумму 51 руб. (приложение к отчету №7). Вряд ли по одному указанному случаю корректно делать такие обобщения.</p>
<p>Стр.4, пункт 3:</p> <p>3. Расходные материалы.</p> <p>За 2013 год на содержание инженерных систем и мест общего пользования израсходовано материалов на сумму 860 тыс.рублей.</p> <p>Многие управляющие компании и ТСЖ в оперативной работе в качестве контроля используют нормативный показатель в системе управления домовладения. При условии площади мест общего пользования ориентировочно в 10 тыс. кв.м., получаем 7,17 руб. на 1 кв.м. в месяц. Аналогичный показатель по другим однотипным объектам: 1,25 руб. в месяц.</p> <p><u>Рекомендуем руководителю</u> усилить контроль за необходимостью приобретения материалов.</p> <p>Рекомендуемый годовой норматив 2014 – 225 тыс.рублей.</p>	<p>В отчете не приведены конкретные примеры по другим объектам управления. Если за пример взято управление нежилым офисным помещением, то сравнение изначально некорректно. Экономике нашего ТСЖ можно сравнивать только с однотипными объектами - имеющими аналогичную придомовую территорию, 8 индивидуальных тепловых пунктов, трансформаторную подстанцию, систему уличного освещения и другие объекты инфраструктуры.</p> <p>В ноябре 2013 года в ТСЖ была проведена инвентаризация материалов на складе с участием члена правления, нарушений и необоснованных приобретений либо расходов материалов не выявлено.</p> <p>В ТСЖ расходные материалы приобретаются по мере необходимости, в отношении часто расходующихся материалов естественно необходим определенный запас, иначе неполадки будут устраняться значительно дольше.</p>
<p>Стр.4, пункт 5:</p> <p>Эксплуатация теплового пункта.</p> <p>Между ТСЖ «Возрождение» и ООО «Хот-Энерджи»</p>	<p>Выводы в отчете о возможности снижения затрат не основаны на профессиональном анализе и представляются как минимум</p>

<p>заключен договор по обслуживанию тепловых пунктов. Согласно актов выполненных работ, а один из них содержится в приложении (Приложение № 20), перечень работ указывает на не полный перечень работ по эксплуатации инженерных систем. Опыт эксплуатации аналогичных объектов показывает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - эксплуатационные виды работ включаются в перечень работ – обязанностей штатного сантехника; - техническое обслуживание – 8-10 тыс. руб. в месяц. <p>Данный вид потребляемой услуги имеет потенциал к снижению (ориентировочно 15% например, за счет организации работ штатными специалистами) Согласно Приложению № 4 за 2013 год данной организацией выполнено работ, в том числе и ремонтных, на общую сумму 1 405,4 тыс. руб. (Приложение №4).</p>	<p>преждевременными.</p> <p>В жилых домах товарищества имеются 8 тепловых пунктов и 3 узла управления. Средняя стоимость технического обслуживания оборудования одного ИТП силами ООО «Хот-Энерджи» составляет 9125 руб. в месяц, что укладывается в те же указанные комиссией 8-10 тыс.руб., к которым предлагают стремиться.</p> <p>Необходимо также корректно указывать фактическую стоимость различных работ, выполненных ООО «Хот-Энерджи» в 2013 году, а именно:</p> <p>834 000 руб. – техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и узлов учета;</p> <p>84 000 руб. – техническое обслуживание двух водонасосных станций,</p> <p>340 000 руб. - гидropневматическая промывка и опрессовка систем отопления жилых домов и теплотрасс,</p> <p>147 421 руб. - монтаж, ремонт, замена регулятора давления, насосов (приложение № 4)</p>
<p>стр.5, пункт 6: Система управления инженерными системами.</p> <p>В системе управления ТСЖ «Возрождение» полностью отсутствует система планирования и фактического контроля работ касаясь вопроса эксплуатации инженерных систем. Практически все акты по техническому обслуживанию и эксплуатации инженерных систем содержат исключительно бухгалтерские формулировки (Пример: Приложение № 21,22: Акты выполненных работ с ООО «Сфера, ООО «Альгаир Плюс»). Из данных документов не ясно что конкретно выполнено и какие ресурсы на это потрачены (чел*часы, кв.м., потраченные материалы и т.п.).</p> <p><u>Рекомендуем:</u> провести инвентаризацию инженерных систем с привлечением независимых специалистов по каждой системе. Разработать перечень обязательных работ касаясь вопросов эксплуатации и технического обслуживания систем.</p>	<p>ТСЖ «Возрождение» заключены договоры абонентского обслуживания со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт инженерных систем (ТП-441, лифты, газовые коммуникации, системы пожаротушения). Данные организации имеют соответствующий квалифицированный штат и разрешающую документацию на ведение своей специфической деятельности.</p> <p>Стоимость услуг организаций-подрядчиков соответствует сложившейся на рынке.</p> <p>Основным показателем их своевременной и качественной работы является безаварийная работа инженерных систем. Применяемое ТСЖ абонентское обслуживание, при котором подрядчик несет риск больших временных затрат, чем средние, имеет свои преимущества. ТСЖ не может в одностороннем порядке продиктовать подрядчикам работу по предлагаемому ревизионной комиссией принципу нормирования и учета трудозатрат.</p> <p>Тем не менее по каждому виду работ не исключен периодический анализ других имеющихся на рынке предложений подрядчиков, как и по возложению каких-то функций на штатных работников ТСЖ.</p>
<p>Стр.5: <u>4.1. Индексация заработной платы.</u> В 2013 году была проведена очередная индексация заработной платы на 5% (протокол заседания Правления №10 от 24.04.2013).</p> <p><u>Ревизионная комиссия рекомендует</u> проводить индексацию заработной платы не на основании того, что прошел очередной календарный год, а строго на основании мониторинга рынка труда. По каждой должности необходимо оценить текущий фактический уровень заработной платы в нашем городе (10-15 рабочих мест на должность), и по результатам проведенного мониторинга назначать новую зарплату. Ревизионная комиссия рекомендует включить данное правило в положение по заработной плате.</p>	<p>Целью регулярной индексации заработной платы в ТСЖ является закрепление квалифицированных кадров в условиях инфляции. При этом учитывается текучесть кадров по каждой специальности, в связи с чем применяется индивидуальный подход при определении уровня должностных окладов. Сравнение окладов с другими организациями может быть корректным только в отношении аналогичных по объему жилфонда ТСЖ, но таковых в городе нет.</p> <p>Более точным показателем представляется уровень расходов на оплату труда в ставке содержания жилья; этот показатель в нашем ТСЖ соответствует среднему по городу.</p>
<p>Стр.7: <u>4.6. Договора подряда по штатным работникам</u> В ходе ревизии выявлены решения по выплатам по договорам подряда штатным работникам, по тем функциям, которые могли быть выполнены сотрудниками в их обычное рабочее время</p> <p>Например, Договор подряда №2 от 01.02.2013 - оплата штатному сотруднику 4600 рублей за фотографирование рекламных вывесок, решение 25/у от 31.10.13 (4000 руб + 4000 руб), 31/у от 31.12.13 (2000 руб + 2000 руб) за оформление информации для интернет-сайтов, Протокол</p>	<p>Обязанность работника выполнять иные поручения руководителей закреплена в должностных инструкциях. Однако объем таких поручений не может быть безразмерным, а круг должностных обязанностей чрезмерно широким и определяться лишь возможностями рабочего времени. Например, паспортист не обязан быть еще и IT-специалистом за должностной оклад паспортиста, поэтому ему (ей) осуществлялась доплата 2500 руб. в месяц за ведение сайта ТСЖ и размещение информации на других официальных сайтах. В 2014 году эти ставшие постоянными должностные обязанности включены в</p>

<p>заседания правления № 9 от 10.04.13 - п.4 предусматривает премирование бухгалтера по выполнению перерасчета за электроэнергию в размере 5000 рублей, и т.д.</p> <p>Ревизионная комиссия считает, что имеющиеся оклады штатных офисных работников и сегодняшняя их загрузка позволяют выполнять такие поручения без дополнительной оплаты.</p> <p><u>Ревизионная комиссия рекомендует:</u></p> <p>1) закрепить возможность выполнения такого рода заданий, в рамках имеющегося рабочего времени сотрудников, в трудовых договорах офисных работников.</p> <p>2) чтобы не возникало сомнений по нагрузке - необходимо пронормировать рабочее время офисных работников, тогда сразу понятны станут и имеющиеся резервы. Из визуальных наблюдений ревизионной комиссии видно, что резервы рабочего времени у офисных работников существуют.</p>	<p>должностную инструкцию паспортиста с соответствующим увеличением должностного оклада.</p> <p>Также на 4600 руб. работник был поощрен не за одно лишь фотографирование, а также за составление реестра рекламных вывесок (с указанием собственника помещения, арендатора, размера вывесок и т.д.)</p> <p>Трудовое законодательство предусматривает дополнительную оплату работнику за выполнение работ, не связанных с исполнением его непосредственных должностных обязанностей, в связи со сверхурочной аккордной работой, при совмещении профессиональных навыков.</p> <p>В целом указанные выплаты не имеют в нашем ТСЖ широкого распространения и большого денежного выражения.</p>
<p>Стр.7: <u>Цель 5.</u> <u>Выработать рекомендации по расходованию излишне собранных средств, целевых взносов и прибыли от результатов коммерческой деятельности.</u></p> <p>В настоящее время в нашем ТСЖ сложилась практика использовать излишне собранные средства и прибыль коммерческой деятельности на покрытие других статей расходов.</p> <p>Ревизионная комиссия считает, что все излишне собранные средства, равно как и прибыль от коммерческой деятельности - это деньги, которые принадлежат собственникам ТСЖ, и эти деньги нельзя удерживать на счетах ТСЖ, а необходимо как можно раньше возвращать собственникам.</p> <p>Если впоследствии возникает потребность в каких-либо расходах, эти расходы необходимо утверждать в общем порядке (в зависимости от характера расходов, утверждать должно правление или общее собрание собственников ТСЖ), и взимать с собственников также в общем порядке, путем включения в квитанцию.</p>	<p>ТСЖ не коммерческая организация и не имеет целью получение членами ТСЖ дополнительного дохода. Денежные средства, полученные от коммерческой деятельности, должны использоваться строго на уставную деятельность товарищества, а не «возвращаться» собственникам. Возвращаться может лишь необоснованно взятое.</p> <p>В смете расходов на каждый год, выносимой правлением на утверждение общего собрания, закрепляются направления расходования доходов от коммерческой деятельности. Таким образом, это предложение фактически реализуется.</p>
<p>Стр.8: <u>Цель 6.</u> <u>Выработать рекомендации по опасным ситуациям, возникшим в связи с физическим состоянием домов в ТСЖ (падение кирпичей, черная плесень, состояние балконов/лоджий).</u></p> <p>В настоящее время в наших домах возникают ситуации, которые могут повлечь за собой серьезные угрозы для жителей нашего ТСЖ.</p> <p>6.1. В ночь с 17 на 18 ноября 2013 года произошло обрушение кирпичного парапета с крыши дома по адресу: Невзоровых, 47. В результате, кирпичи с высоты 10-ого этажа упали на тротуар. Ранее, в нашем ТСЖ также имел место аналогичный случай. Подобные ситуации могут быть опасны, могут вызвать человеческие жертвы.</p> <p>Поэтому, необходимо принять экстренные меры по выявлению причин данных происшествий и по их устранению.</p> <p><u>Ревизионная комиссия рекомендует</u> Правлению обратиться в жилищную инспекцию, с целью определить, кто несет ответственность за данные ситуации - ТСЖ или застройщик, явились ли вышеуказанные проблемы следствием неправильной эксплуатации здания, или следствием нарушений норм при строительстве объектов.</p>	<p>Факт обрушения кирпичей с парапета лоджии подъезда № 4 Невзоровых-47 имел место. Сильным порывом ветра оторвало кровельный металлический лист с парапета и выпали 3 кирпича. Своевременно были приняты меры для обеспечения безопасности прохожих. В срочном порядке правлением было принято решение по ремонту парапета. (протокол правления № 23 от 11.12.2013г., с каковым должна была ознакомиться ревизионная комиссия)</p> <p>Кроме того, в апреле 2014 года правление заключило договор с ООО «Барс» на обследование участка стены (фасада) у подъезда № 4 Невзоровых-47. Подрядчиком в ходе этой работы обнаружены проблемные участки состояния кирпичной кладки облицовочного слоя стены (кирпич местами чернеет, покрывается плесенью, крошится, имеются отслоения от раствора).</p> <p>Вины ТСЖ по данному случаю нет, вероятен строительный брак. Однако в связи с истечением гарантийного срока ответственности (5 лет) застройщик в данном случае также не может нести ответственность, поэтому заниматься установлением виновника нет смысла.</p> <p>Также не менее АИ «Выбор» не отстраняется от участия в разрешении возникающих проблем. По данной ситуации было проведено совещание с руководством ООО АИ «Выбор» и представителями организации-проектировщика - НижегородгражданНИИпроект. ТСЖ получены технические</p>

рекомендации о порядке проведения ремонтных работ. Заключен договор с подрядной организацией на эти работы, работы по частичному ремонту кладки выполнены в июле 2014 года.

Разделяя озабоченность ревизионной комиссии обозначенными проблемами эксплуатации и безопасности, следует напомнить об общепринятых подходах: в заключениях ревизоров отражаются не сами проблемы, а действия или бездействие правления по их решению, но для этого в процессе работы над отчетом следует интересоваться у руководства ТСЖ о принимаемых мерах.

Как вышеуказанные, так и иные предложения ревизионной комиссии будут прорабатываться, отчет ревизионной комиссии, полученный 10.07.14, раздается членам правления, избранным в 2012 и в 2014 году.

Председатель правления  В.А.Окмянский

Управляющий хозяйством  А.Н.Зайцев

Главный бухгалтер  Т.И.Смирнова

11.08.2014.