

**Российская Федерация
Товарищество собственников жилья
«Московская слобода»**

**Отчет
комиссии по проверке
финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Московская слобода» за 2016 год**

**Российская Федерация
г. Ярославль.
2017 г.**

Проверке подлежит Товарищество собственников жилья «Московская Слобода»
Место нахождения Общества: Российская Федерация, 150057, Ярославская обл.,
Ярославль г., Слепнева ул., д. 37.

Товарищество является некоммерческой организацией.

Товарищество имеет счет в банке, круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на его место нахождения, штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также и другие средства индивидуализации.

Товарищество является собственником принадлежащего ему имущества и отвечает по своим обязательствам собственным имуществом.

Согласно Устава Товарищества была проведена проверка представляемого на общем годовом собрании членов ТСЖ «Московская Слобода» Отчета о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за 2016 год на предмет соответствия первичным бухгалтерским документам, Отчета о доходах и расходах за 2016 год, а также финансовой дисциплины в деятельности Товарищества за 2016 год.

Для проверки были представлены учредительные документы ТСЖ, протоколы общих собраний и заседаний правления, договора с поставщиками и подрядчиками, договора с арендаторами, а также первичные бухгалтерские документы, регистры учета и налоговые декларации за 2016 год.

В проверяемом периоде обязанности председателя правления исполнял Слученко Александр Вадимович. Члены правления, избранные списком общим собранием Обязанности главного бухгалтера выполняла Никулина Галина Васильевна.

Документы, представленные Правлением :

В отчетном периоде было проведено 21 заседание правления Протоколы которых подшиты не в хронологическом порядке а именно №№ 170,169,172,174/1, 174,175,176,177,179,180,181,181/1,182,183,184,186,187,189,190,191,192 на которых были рассмотрены следующие вопросы:

протокол №170 от 27.01.2016г.

- об оплате охранных услуг
- о заключении договора аренды общего имущества
- о заключении договора на обслуживание видеокамер

протокол №169 от 13.01.2016г.

- о выполнении работ по кап.ремонту внутридомовых инженерных систем за счёт средств фонда кап.ремонта

протокол №172 от 16.03.2016г.

- о выдаче пропуска на машину 37-102
- о выполнении предписаний пожарного надзора
- о программе СТЭК

протокол №174/01 от 30.03.2016г.

- о подведении итогов общего собрания дома №35 по вопросу капитального ремонта(голосовали против)

протокол №174 от 20.04.2016г.

- о ремонте подъездов(дом №37 -90тыс.руб. на подъезд, остальные 150-190 тыс.руб.)
- об оплате услуг садовника (с мая 2016г. Установлена оплата в месяц -14000 руб.)
- о проведении субботника
- об оплате услуг охраны

протокол №175 от 27.04.2016г.

- о тарифе на содержание и ремонт на 2016год.
- Об утверждении критериев премирования председателя правления
- об изменении графика работы спортивной площадки
протокол №186 от 29.09.2016г.
- Об оплате услуг охраны
- о легитимности членов правления
- об установке противопожарных дверей по предписанию МЧС
протокол №187 от 05.10.2016г.
- Об установке противопожарных дверей
- о премировании председателя правления за август (решение принято)
- о легитимности членов правления (решение не принято)
протокол №189 от 26.10.2016г.
- О премировании ООО ЧОП «Пума» по результатам работы за октябрь 2016г.
- О порядке утверждения и выплате ежемесячного вознаграждения членам правления
- об утеплении торцевой стены дома №37
- о проведении ГОС ТСЖ с повесткой об утверждении тарифа на 2016 год,о возмещении перерасхода 337000,0 руб.из доходов от коммерческой деятельности,об установке противопожарных дверей.
- О премировании председателя правления Слученко А.В.(принято решение о премировании в полном объеме)
протокол №190 от 02.11.2016г.
- О подведении итогов общего собрания за 2015год.
- Разное
протокол №191от 09.11.2016г.
- О подведении итогов ГОС
- о проведении внеочередного общего собрания по вопросам заявленным на очное голосование 07.11.2016г.
- О закупке материалов и проведении работ
протокол № 192 от 16.11.2016г.
- Рассмотрение сметы расходов на второе полугодие 2016г. и 2017год
- о переносе дня заседания правления на вторник
- о члене правления Ефименко
- о переизбрании председателя правления и выборе нового (Середенков Р.В.)

При проведении анализа деятельности правления за 2016год выявлен ряд грубейших нарушений Законодательства РФ, ЖК РФ и Устава товарищества а именно :-

- в установленные сроки не проведено общее годовое собрание (ГОС) ,не проведён анализ доходной и расходной части сметы,не избрана ревизионная комиссия.

- Работа правления проводится не регулярно с большими перерывами ,особенно в летний период

- правлением ставятся на голосование и принимаются решения отнесённые к компетенции общего собрания членов ТСЖ и собственников (оплата работ по ремонту асфальтного покрытия и устройства дополнительных мест для стоянки автотранспорта « сумма 1 145 000.0 руб.» ,тем более ,что работы выполнены не качественно . Проведение общего собрания в доме №35 о выполнении работ частично отнесённых к капитальному ремонту «замена труб».Жильцы проголосовали против. Однако правление в нарушении закона принимает решение за выполнение работ)

- о переизбрании председателя правления
- о проведении работ по асфальтированию территории
- о должниках
- об изменении размера авансового платежа за водоснабжение
протокол №176 от 11.05.2016г.
- о проведении работ по асфальтированию территории(общая стоимость работ 1 145000,0 руб.)
- о проведении годового общего собрания
- о предоставлении права пользования спортивной площадкой
протокол №177 от 18.05.2016г.
- о проведении работ по асфальтированию территории (договор с ООО «Продинвест»)
- о формировании ревизионной комиссии для проведения ГОС
- о проведении ремонтных работ в подъездах №№ 2,4,5 дома №37(Договор №3/2016 от 12мая 2016г. И.П. Виноградов К.В.)
протокол №179 от 08.06.2016г.
- о принятии работ по асфальтированию , Работы выполнены с нарушением качества
протокол №180 от 15.06.2016г.
- о принятии работ по асфальтированию территории
протокол № 181 от 22.06.2016г.
- об оплате работ по асфальтированию территории (Слученко А.В.- работы выполнены не качественно, но для получения субсидии мы должны подписать акт приёмки работ по форме КС-2,и произвести полную оплату)
протокол №181/1 от 22.06.2016г.
- рассмотрение заявления Селезнёва В.В. о снятии Слученко А.В.
- о замене панелей ограждения спортивной площадки и установке защитной сетки, Селезнёвым В.В выявлен заключённый Слученко А.В.договор без одобрения правлением (договор подряда №4/2016 от 23.05.2016г. « о выполнении работ по установке защитной сетки на сумму **85000,0** руб. из фонда на выполнение общедомовых мероприятий»)
протокол № 182 о 29.06.2016г.
- о рассмотрении заявления Селезнёва В.В. О смене председателя правления
- о повестке следующего заседания правления(вынести вопрос о рассмотрении критериев премирования председателя правления и порядка и сроков рассмотрения вопросов о премировании)
- о качестве забора на детской спортивной площадке(председателю правления в срок до 27.07.2016г. Организовать претензионную работу по смене секций забора установленных на спортивной площадке)
протокол№ 183 от 27.07.16г.
- рассмотрение заявлений собственников
- досрочное прекращение полномочий председателя правления ТСЖ и выборы нового (Середенков)
- рассмотрение критериев премирования председателя правления ,порядок и сроки!
- Об установлении тихого часа на спортивной площадке
- о проведении работ по кап.ремонту системы ГВС в офисах №№1,2,3 ,стоимость работ и материалов 150000,0руб.
- Произвести компенсацию затрат по замене стояков в доме №37
протокол №184 от 31.08.2016г.
- Рассмотрение заявления Добренькой С.Н.
- о системе дымоудаления и пожароповещения в домах №№ 33,35,35/2

– правлением принимается решение о переизбрании председателя правления за его многочисленные нарушения Устава, не выполнение решений правления и одновременно с этим принимается решение о его премировании в полном объёме

– как видно из протоколов проведения собраний правления, на повестку дня выносятся большинство вопросов не связанных с непосредственной деятельностью направленной на улучшение деятельности правления, повышении контроля за работой персонала и обслуживающих организаций.

– Не был рассмотрен ни один вопрос о работе по контролю за индивидуальными и общедомовыми приборами учёта потребляемых энергоресурсов. Однако как выясняется на практике в ТСЖ имеется ряд нарушений длящихся не один год относящихся как к работе общедомовых, так и индивидуальных приборов учёта. Это приводит к значительному завышению показателей на общедомовые расходы как на электроэнергию так и на другие виды потребляемых ресурсов, включая тепловую. Не проводится комплексный анализ причин приводящих к этому, по сложившейся практике всё относят или на жильцов (народец достался плохой) или нужно срочно поменять трубы.

– Вопросы рассматриваемые на правлении часто повторяются, что свидетельствует об отсутствии механизма контроля за исполнением принимаемых решений, некоторые члены правления не являются на заседания однако все исправно получают премии!!

– в состав правления входят люди имеющие родственные связи и не являющиеся членами ТСЖ.

– Не представлены планы работ по каждому дому, акты осмотра общедомового имущества, акты списания материалов и оборудования.

– Не определены и не закреплены границы балансовой (ведомственной) принадлежности коммуникаций с ресурсоснабжающими организациями.

– Председателем Правления не ведётся журнал договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, договора на новый календарный год не пролонгируются, либо не перезаключаются. Не представлены договора с ресурсоснабжающими организациями (Водоканал, ТНС энерго, ТГК-2) Не ведётся реестр Договоров, допускаются ошибки при подписании приложений к договорам, не ведётся анализ исполнения и сроков действия!

– В 2016 году интенсивно использовались денежные средства со спецсчетов предназначенных для проведения работ по капитальному ремонту. За весь период поступило 5 226 130,0 руб., израсходовано 3 295 800,0 руб. все деньги потрачены на замену труб.

– Проверены договора и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем на основании выставленных счетов в пределах сумм, указанных в договорах. Однако, локальные сметы к договорам в разных домах абсолютно одинаковы, что свидетельствует об отсутствии их проверки, и оплате работ не по фактически выполненным объемам, а по «теоретической» смете.

Продолжается бесконтрольная «реализация» общедомового имущества, в том числе стальная оцинкованная труба демонтированная и заменённая на пластик. По самым скромным подсчётам общая длина заменённой трубы составляет 3000 метров, 1 п.м. такой трубы весит 4,34 кг это составляет 13000,0 кгс.. Средняя цена 1 тнс. чёрного металлолома составляет 7862 рубля. Что составляет $13,0 \times 7862 = 102206$ рублей. За эти деньги можно качественно отремонтировать один подъезд.

По результатам деятельности в 2016 году руководством Товарищества были допущены отклонения фактических показателей деятельности от планируемых, зачастую перерасход или экономия средств возникает не по результатам выполнения

запланированных мероприятий и подтверждённых расчётами показателей, а в следствие их отсутствия.

Выявлена недостаточная работа Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности и контролю за их исполнением, как следствие допущен перерасход средств по следующим статьям:

1. Содержание и ремонт:- 364 000,0 руб.

в том числе :-

152 000,0 фонд оплаты труда правления ТСЖ и договорам гражданско-правового характера.

36 000,0 руб. Т.О. Приборов учёта тепловой энергии

51 000,0 руб. Т.О. лифтового хозяйства

65 000,0 руб. банковские услуги

222 000,0 руб. прочие расходы и услуги

86 000,0 руб. текущий ремонт в подъездах.

2. Коммунальные услуги :- 105 000,0 руб.

в том числе :-

106 000,0 руб. холодная вода и стоки

При этом коммерческая деятельность принесла ТСЖ доход в размере 1790 тыс. руб., затраты же составили 277 тыс. руб. Тем самым прибыль составила 1516 000 руб. которая направлена в резервный фонд, с учётом остатка на 01.01.2016г. в сумме 2 281 756,0 руб. и предполагаемого возврата субсидии из ДГХ мэрии за асфальтирование территории у д.33, резервный фонд составил 4 370 789,0 руб. и был израсходован в сумме 1 947 063,0 руб. на :-

ремонт проезжей части у дома №33(асфальтирование)	-1 145 000,0
монтаж освещения спортплощадки	- 70 462,0
обслуживание системы видеонаблюдения	- 132 000,0
установка противопожарных дверей	- 165 000,0
ремонт подъездов	- 328 000,0
перерасход за коммунальные услуги	- 105 168,89

Бухгалтерский учет в ТСЖ ведется по упрощенной системе в соответствии с ПБУ, первичные документы заполняются правильно и своевременно, замечаний нет. Регистры учета формируются при помощи компьютерных программ. Бухгалтерская отчетность достоверна.

Заведён забалансовый учет механизмов, списанных при поступлении, для соблюдения сроков их использования и обоснованности списания горюче-смазочных и других эксплуатационных материалов.

На 01.01.2017г. На учёте в ТСЖ числится следующее дорогостоящее оборудование и материалы :-см. (Приложение №1)

Контроль качества производимых работ и расходования давальческого сырья ведется слабо.

Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными и рациональными.

В ТСЖ не принято вывешивать на информационных досках:

акты ревизии финансово-хозяйственной деятельности и отчёт правления об устранении нарушений и замечаний,

отчёты о результатах голосования (в комиссию по подведению итогов заочного голосования должны обязательно включаться члены ревизионной комиссии и представители из числа собственников и членов ТСЖ),

акты проверок контролирующими органами и меры по устранению выявленных нарушений.

Не разработано и не утверждено на общем собрании положение о поощрении и наказании председателя и членов правления, а так же наёмных работников. Никакой информации о поощрении или наказании найти невозможно.

Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников (неплательщиков) ведется удовлетворительно. Данная работа переложена на стороннюю организацию, которая получает коммерческую выгоду.

Ведётся работа по начислению и удержанию пени за нарушение сроков уплаты по квитанциям, так в этом году удержано в доход ТСЖ 24 392,67 руб.

Вместе с тем в ТСЖ имеется правление, члены которого, одновременно являясь старостами подъездов, получая 100% компенсации коммунальных платежей, не считают нужным заниматься практической работой с собственниками и членами ТСЖ. А именно: не проводят собрания с жильцами по подъездам, не проводят работу по взысканию задолженности за услуги, не ведут разъяснительную работу, не участвуют в работе комиссии по оценке состояния общедомового имущества и приёмке работ после выполнения работ по договорам со сторонними организациями.

Допускаются нарушения сроков перерыва и качества предоставляемых коммунальных услуг. Особенно часто это выражается при устранении течей в системе полотенцесушителей (которые относятся к системе отопления в мокрых помещениях. Длительные перерывы могут вызвать появление грибка и вызывать заболевание органов дыхания и аллергический реакции)

Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно.

В декабре 2016 -январе 2017 г.г. было проведено внеочередное общее собрание членов ТСЖ и собственников по результатам которого были переизбраны члены правления и переизбран председатель правления.

Выводы и предложения

В соответствии с законодательством РФ и Уставом ТСЖ, новому председателю и правлению подготовить к годовому общему собранию Акт приёмо-передачи дел от старого состава правления.

В связи с большим объёмом отчётности необходимой для подготовки к ГОС, внести в Устав ТСЖ в п.14.7 изменение о продлении срока подготовки с 60 до 90 дней.

С целью обеспечения легитимности принимаемых решений и соблюдения графика проведения работы Правления (не реже трёх раз в месяц), внести в Положение о Правлении пункт « О режиме труда и отдыха в весенне -летний период »

В связи с тем, что очень сложно обеспечить явку членов ТСЖ, в течении ряда лет не проводятся очные собрания с жителями, что не позволяет многим жителям высказать свою точку зрения на происходящее, а вопросы выносимые на заочное голосование во многом носят чисто технический характер, вынести на ГОС вопрос о проведении собраний по подъездам или отдельным домам, перед проведением заочного голосования

Разработать в срок до 01.04.2017 г. и утвердить на общем собрании :-

положение о поощрении и наказании председателя и членов правления, а так же наёмных работников.

положение о порядке учета и расходования средств, вырученных от предпринимательской деятельности.

предоставить исчерпывающие данные о проведённых и ещё незавершённых проверках деятельности ТСЖ контролирующими и надзорными органами в 2016 году

Информацию о поощрении или наказании регулярно доводить до сведения собственников ТСЖ в течение трех дней после принятия такого решения. В случае

привлечения ТСЖ к административной ответственности, информировать собственников, учитывать подобные факты при принятии решения о поощрении или наказании членов правления и лиц, ответственных за конкретно порученную работу.

По результатам проверки финансовой дисциплины и хозяйственной деятельности Товарищества предлагаются следующие мероприятия, не требующие вынесения на общее собрание:

сторого соблюдать сроки предоставления всех видов коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления этих услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

в случаях нарушения сроков производить перерасчёт стоимости услуг в сторону снижения в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и Правил изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

- рассмотреть возможность учёта платы за техническое содержание и ремонт, а также учета затрат отдельно по каждому многоквартирному дому. При этом вести дифференцированный учёт поступления средств по каждому дому в отдельности и распределять эти средства только на конкретный дом в пределах поступившей суммы платежей, что поднимет платёжную дисциплину жильцов.

- разработать план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества каждого многоквартирного дома, конкретные мероприятия по снижению расходов на работы (услуги) с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана. Эффективность работы правления оценивать в том числе по фактам снижения количества потребляемых энергоресурсов на общедомовые нужды (электроэнергия, тепловая энергия, вода) и снижения затрат на обслуживание оборудования.

Создать оборотно-обменный фонд критически важных узлов и агрегатов систем влияющих на жизнедеятельность и безопасность функционирования общедомового имущества, необходимый запас контрольно - измерительных приборов и счётчиков общедомового учёта.

Принять необходимые меры для наведения порядка в работе с договорами всех уровней, осуществлять контроль за их исполнением как со стороны ТСЖ так и контрагентов, соблюдение сроков и других важных параметров договоров, особенно с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

Систематизировать работу по снятию контрольных показаний и проверки исправности работы индивидуальных приборов учёта потребляемых ресурсов с жителями домов.

Продолжить работу по замене ламп накаливания в местах общего пользования на энергосберегающие, установку датчиков движения и освещённости, утепление дверей и стены в районе лифтовой шахты на всех этажах.

При планировании проведения работ по капитальному ремонту зданий, систем водоснабжения, отопления, электрообеспечения необходимо проводить разъяснительную работу с собственниками, оказывать практическую помощь (по заявлениям жильцов) в подготовке фронта работ включая их в локальные сметы подрядных организаций в процессе подписания договоров на проведение работ по капитальному ремонту.

Навести порядок с антенными комплексами и другим оборудованием телекоммуникационных организаций размещённых в жилых домах, уточнить с владельцами назначение, потребляемую мощность, частоты и другие параметры. После их установки участились случаи резкого снижения качества сотовой и проводной телефонной связи, ухудшилось качество интернет соединений, не исключено негативное

воздействие электромагнитного излучения на здоровье людей. Информацию довести до сведения жильцов комплекса.

Важным направлением деятельности Правления считаем регулярное проведение собраний собственников по подъездам, а также разъяснительную работу с обязательным вывешиванием материалов на информационных досках в подъездах.



Малышев Александр Яковлевич