Итоги выборочной проверки

деятельности Правления ТСЖ «На Филевской» за 2016 год.

В соответствии с Уставом (п.6.8.3) в рамках подготовки к отчетному собранию членов ТСЖ в феврале-марте 2016 года членом ревизионной комиссии Мирошниченко Г.Л. была проведена выборочная проверка деятельности Правления в 2016 году.

В ходе проверки

- изучены Протоколы заседаний Правления, выполнение решений, принятых Правлением;

- выборочно проверены договоры, заключенные для выполнения работ по исполнению сметы на 2016 год, а также для выполнения работ, предусмотренных решениями Правления;

- изучены документы о расходовании средств, предназначенных на капитальный ремонт;

- проанализировано движение денежных средств на основании авансовых отчетов;

- проверено устранение замечаний по кадровому делопроизводству, выявленных в 2016 году;

- изучено использование средств по статье «Непредвиденные расходы»;

- проведен сравнительный анализ сметы на 2016 год и проекта сметы на 2017 год.

1. За 2016 год было проведено 8 (на основании представленных протоколов) заседаний Правления, на которых обсуждались текущие вопросы деятельности ТСЖ. На заседаниях Правления присутствовало не менее 60% членов Правления и **все принятые решения являются легитимными**. Все решения по состоянию на конец 2016 года выполнены.

По-прежнему, проверка исполнения решений Правлений является несколько затруднительной, так как информация о выполнении решений не систематизирована и не консолидирована в одном месте. В некоторых документах (протоколы №№5,6,7,8) отсутствует не только инициатор рассмотрения вопроса, но и аргументация в пользу необходимости принятия того или иного решения, а также обоснование стоимости работ (протоколы №9,12).
Отсутствие постоянного секретаря ведет к тому, что в оформлении протоколов нет единообразия.

Предложения:

- Правлению повысить контроль за оформлением Протоколов и подборке документов об исполнении решений

- Пригласить сотрудника из числа членов ТСЖ, возможно из Ревизионной комиссии, для должного оформления Протоколов и постоянного контроля за их исполнением (на безвозмездной основе).

2. Договоры, заключенные во исполнение сметы и договоры на проведение работ, не предусмотренных сметой, хранятся в папках**, сформированных по контрагентам.** Информация о ходе выполнения работ (сметы на конкретный вид работ, переписка с подрядчиками и контролирующими органами) хранится разрозненно, что значительно замедляет проверку выполнения договоров.

Некоторые договоры не содержат информации о цене и/или спецификации проводимых работ и/или оказываемых услуг. Так работы по ремонту асфальтового покрытия на сумму 98670 рублей были осуществлены ООО «ЛСК Вертоград». Однако на основании чего и кем были определены подрядчик и стоимость работ не ясно (документы в деле отсутствуют). В акте выполненных работ не перечислены конкретные работы, т.е. не расшифровано понятие «ремонт асфальтобетонного покрытия». По запросу была представлена разбивка работ по видам, составленная директором ТСЖ, а также даны разъяснения по процедуре выбора подрядчика – путем анализа предложений, представленных в интернете.

Предложения:

- Правлению совместно с Ревизионной комиссией выработать систему хранения документов удобную для работы и одновременно доступную для проверки.

3. **Работы по проведению капитального ремонт**а в 2016 году осуществлялись на основании решения Правления (Протокол №8 от 19.05.16) и включали ремонт крыши корпуса 1 и частичный ремонт фасада корпуса 1 за счет средств спецсчета корпуса 1, а также ремонт крыши корпуса 2 за счет средств спецсчета корпуса 2.

Подрядчик на проведение ремонта ООО «СК Филикровля» был выбран на основании интернет-тендера, проведенного по техническому заданию, составленному сотрудниками ТСЖ совместно с Лабораторией строительной компании А-Эксперт. Техническое задание разработано в соответствии с Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (ВСН 58-88 р) на основании визуального осмотра (имеются альбомы фотографий повреждений кровли), а также заключения (дефектной ведомости) Лаборатории А-Эксперт.

Первоначально выбранная для проведения работ по фасаду корпуса 1 ООО ТСП (п.2 протокола №8) отказалась от выполнения работ из-за несогласия с порядком оплаты. Порядок определен Постановлением Правительства Москвы и предусматривает авансовый платеж в размере не более 30%.

Работы выполнены в соответствии с заключенными договорами, срок гарантии на выполненные работы, определенный в договоре, составляет 60 мес. В деле имеются техническое задание, копии сертификатов качества (соответствия) на использованные материалы, акт выполненных работ.

Строительный надзор осуществляла кампания ООО «Стройнадзор», выбранная на основании тендера. В деле имеется копия Свидетельства № С-05-156-7723506592-2012 о допуске к определенному виду работ, в том числе работ по осуществлению строительного контроля. Стоимость работ по надзору составила 68000 рублей по работам в корпусе 1 и 40000 рублей по работам в корпусе 2. Стоимость надзора включена в общую стоимость работ, произведенных за счет спецсчетов на капитальный ремонт.

Предложение:

- продолжить в 2017 году использование средств капремонта (на ремонт подземного гаража).

4. **Из представленных авансовых отчетов** о расходовании средств в размере 144700 рублей, перечисленных на карту ТСЖ (распорядителем спецкартсчета является директор ТСЖ) следует, что средства были использованы в основном на благоустройство территории – около 45000 рублей, на покупку пожарной подстанции – около 25000 рублей, на закупку сантехнического оборудования – около 20000 рублей и другие хозяйственные нужды.

Также средства были использованы на оплату бензина для личного автомобиля начальника службы эксплуатации (около 10 000 руб.) в качестве компенсации за использование автомобиля для поездок по поручениям ТСЖ (в основном доставка стройматериалов со строительного рынка). Проверить целесообразность не представляется возможным.

Все расходы подтверждены документально. Отчеты подкреплены фискальными чеками и расшифровкой за подписью директора ТСЖ, а также утверждены Председателем Правления.

Однако, при сверке сумм, израсходованных на приобретение сантехнического оборудования, прошедших по авансовым отчетам в течение года и указанным в Отчете Правления за 2016 год (п.2.1.1. стр.7 приложений к тексту отчета – расшифровка некоторых статей исполнения сметы за 2016 год) выявлено расхождение более чем в два раза. По факту расхождения главным бухгалтером даны объяснения, которые свидетельствуют о недостатках в системе учета (бухгалтерский учет авансовых отчетов ведется укрупнено, без разбивки по статьям сметы).

Предложения:

- Ревизионной комиссии усилить контроль за возможными нарушениями в использовании средств, выданных под аванс. Проводить регулярные проверки авансовых отчетов в течение года.

- сотрудникам ТСЖ продумать систему отчетности по средствам, выдаваемым в качестве аванса, которая была бы более прозрачна для проверяющих, но не приводила к значительному увеличению трудозатрат.

5. Замечания **по кадровому делопроизводству**, сделанные в 2016 году, частично устранены.

Однако, выявлен как минимум один факт совмещения дежурства на позиции консьержа и уборщицы сотрудником, работающим в ТСЖ на обеих должностях (25.03.16).

Также считаю неприемлемым выплату заработной платы по договору подряда без оформления акта выполненных работ. (Договоры подряда на плотницкие работы)

Предложение:

- выплату оплаты по договорам подряда осуществлять только на основании актов выполненных работ;

- перед повышением окладов уборщикам помещений проанализировать их реальную загруженность, проведя насколько «фотографий рабочего дня».

6. Плановая сумма по статье **«Текущий ремонт, непредвиденные расходы»** составила 1160000 рублей. Расшифровка расходов за 2016 год представлена на 1091747,63 рублей. Из представленной расшифровки следует, что более четверти средств (25,48% или 278278 рублей) были израсходованы на строительные материалы, в том числе 200988 рублей (18,4%) на закупку стройматериалов у ООО ТАРУС. Проверить целевое использование средств не представляется возможным, так как в большинстве представленных отчетов значится одна и та же фраза «для технического обслуживания комплекса». Кроме того, обнаружены платежи на сумму свыше 50000 рублей в пользу одного контрагента в течение двух дней, следующих друг за другом (19.04.16 и 20.04.16) на основании счетов, выписанных одной датой (19.04.16), проведенные без одобрения Правлением. Несмотря на то, что формально платежи проведены по счетам, оформленным на суммы 29284 рубля (материалы для дорожной разметки) и 23845 рублей (различные материалы «для технического обслуживания комплекса») соответственно, считаю, что осуществление таких платежей требует дополнительного контроля, так как расходование средств свыше 30000 рублей должно производиться на основании решения Правления или должно быть предусмотрено в смете.

Предложения:

- средства, предназначенные на техническое обслуживание комплекса по возможности включать в соответствующие статьи сметы; (частично учтено при составлении сметы на 2017 год)

- в отчетах о расходовании средств указывать реальное использование закупленных материалов;

7. **Проект сметы на 2017 год** составлен на уровне плановых показателей 2015, 2016 годов (смета на 2016 год не была утверждена Общим собранием, поэтому фактически смета на 2016 год была эквивалентной смете на 2015 год). Однако, относительно фактического исполнения за 2016 год наблюдается рост на 349196, 35 рублей.

Внутри сметы произведены некоторые изменения по статьям. Так, запланировано уменьшение расходов по статьям «Вывоз снега» на 55000 рублей, «Затраты на коммунальные услуги на содержание жилого комплекса» (ст.3.1.1. ОАО «Мосэнергосбыт») на 60000 рублей, а также по разделу «Обслуживающий персонал» на 340217,36 рублей (в основном за счет уменьшения п.5.1.2. «Налоги с ФОТ»). Увеличить же планируется расходы по статьям «расходные материалы», «благоустройство территории» и «текущий ремонт, непредвиденные расходы» (340 тыс.руб. относительно плана 2016, что составляет 408 тыс.руб. относительно факта 2016 года)

Предложения:

- в отчете Правления разъяснить необходимость столь значительного роста по статье «текущий ремонт, непредвиденные расходы»;

- при составлении плановой сметы ориентироваться на фактическое исполнение за предыдущий год.

Считаю возможным признать работу Правления в 2016 году **удовлетворительной**.

Мирошниченко Г.Л.

Направлено Председателю Правления и Председателю Ревизионной комиссии 14.03.16.