

**Заключение ревизионной комиссии ТСЖ «Заневка»  
по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
товарищества за 2020 год**

Ревизионная комиссия была избрана на общем собрании членов ТСЖ в 2020 году (Протокол ОСЧ №1 от 19.12.2020) и приступила к осуществлению своей деятельности немедленно после избрания.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020 год осуществлялась на основании анализа учредительных документов ТСЖ; протоколов заседаний Правления ТСЖ в 2020 г.; протокола годового общего собрания членов ТСЖ №1 от 19.12.2020г. с приложениями, включая смету доходов и расходов на 2020г.; трудовых договоров с работниками ТСЖ и иную документацию по трудовым отношениям; договоров с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями; первичной бухгалтерской документации (акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ТСЖ, расчетные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность) и др.

По результатам проверки ревизионная комиссия может сделать вывод о том, что деятельность ТСЖ осуществлялась в соответствии с уставными целями, средства собственников использовались по назначению. Сведения, указанные в Отчете о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Заневка» в 2020 году, в Отчете о деятельности правления ТСЖ «Заневка» в 2020 году, в Отчете об исполнении сметы доходов и расходов товарищества на 2020 год подтверждаются и соответствуют действительности.

Вместе с тем, считаем необходимым обратить внимание правления ТСЖ и членов ТСЖ на следующие моменты:

- 1) При анализе использования сотрудниками ТСЖ отпускных дней был выявлен 151 неиспользованный отпускной день у главного бухгалтера ТСЖ Ясновой Н.С., накопленный с 2009 года. Такая ситуация несет в себе риски единовременной выплаты крупной суммы работнику при прекращении трудовых отношений. Для недопущения подобной ситуации в будущем необходимо повысить дисциплину по использованию отпускных дней сотрудниками.
- 2) Необходимо обновить трудовые инструкции для диспетчеров, т.к. старые инструкции не соответствуют функционалу диспетчеров на сегодняшний день, в частности, не учитывают функции консьержей по открыванию ворот и калиток и т.п.
- 3) При изучении деятельности главного бухгалтера Ясновой Н.С. было выявлено ведение ею на рабочем месте параллельно бухгалтерии ТСЖ «Заневка» бухгалтерской отчетности ЖСК «Приневский», с использованием оргтехники ТСЖ, бухгалтерских программ ТСЖ, электронной почты ТСЖ, бумаги и канцелярии ТСЖ. Папки с бухгалтерскими документами ЖСК «Приневский» хранились в шкафах вместе с папками ТСЖ. На взгляд членов ревизионной комиссии такая ситуация вызывает вопросы по поводу финансирования жителями нашего дома ведения бухгалтерской отчетности постороннего юрлица.

- 4) Высоко оценивая успехи правления в снижении расходов на обслуживание дома по заключенным договорам, настоятельно рекомендуем правлению ТСЖ «Заневка» провести работу с ООО «ГЖРУ» по снижению суммы договора на техническое обслуживание МКД. При анализе договоров с обслуживающими организациями было выявлено, что вместо одного договора с ГЖРУ по обслуживанию дома с ежемесячной платой 139 178,80 рублей, в марте 2018 года было заключено дополнительное соглашение о вычленении из договора услуг по обслуживанию ИТП с повышением (!) суммы договора до 142 099,20 рублей, и одновременным заключением договора с ИП Богданов (инженер ГЖРУ) на обслуживание ИТП с ежемесячной оплатой в размере 37 000,00 рублей. Итого, сумма завышения расходов за один и тот же набор услуг составила 39 920,40 рублей в месяц (!).
- 5) Необходимо усилить работу с должниками! Необходимо понимать, что за должников, в конечном счете, платят остальные жители. Если нужно, правление должно нанять грамотных юристов, имеющих опыт по истребованию долгов, в т.ч. через банкротство должника, опись и реализацию имущества с торгов и т.д.
- 6) Проанализировав тарифы ТСЖ на текущий ремонт и содержание общего имущества, ревизионная комиссия пришла к выводу, что данные тарифы обеспечивают возможность для своевременного и полноценного ремонта и содержания именно МКД (здания). При этом данные тарифы недостаточны для ремонта и содержания внутренней и внешней территории без ущерба для содержания и ремонта здания. В связи с не самым лучшим состоянием мест общего пользования МКД, фасада, кровли и инженерных сетей рекомендуем правлению использовать средства, собираемые с жителей, в большей степени на ремонт дома.  
В 2018-2019 г. на обслуживание и благоустройство территории было потрачено больше 6,5 млн. рублей (700 000 на дорожки, 2 000 000 на асфальтирование проездов, 3 124 000 на ремонт тротуаров и отмостки, 308 050 на спортивный городок, 307 000 на детскую площадку, а также на парковку у АТС и т.п.). При этом следует отметить, что работы по ремонту тротуаров велись долг, и большая часть оплат (1,7 млн.руб.) была запланирована на 2020 год, ввиду отсутствия у ТСЖ денег на р/счете в 2019 году. Соответственно, все эти суммы не были направлены на ремонт дома. При этом соседние дома, не имеющие таких больших участков земли, получают детские и спортивные площадки, укомплектованные современным оборудованием, с резиновым напольным противотравматическим покрытием, бесплатно от муниципалитета (за счет налогов), также за счет муниципалитета мостятся плиткой пешеходные дорожки, асфальтируются проезды, сажаются деревья, ставятся скамейки, стригутся газоны, убирается снег зимой.
- 7) Правлению рекомендовано наряду с поиском путей сокращения расходов активнее искать способы получения дополнительного дохода для ТСЖ, чтобы проводить ремонтные работы по дому и прилегающей территории без увеличения тарифов для жителей.

Председатель ревизионной комиссии

И.В. Печенкина

С.Н. Цыбина