Анализ некоторых вопросов повестки дня Общего собрания, проводящегося с 22.12.2016 по 10.01.2017.

Ревизионная комиссия ТСЖ «Черная Речка», « 22 » декабря 2016 г.

г. Дубна, ул. Понтекорво, д. 10.

Члены ревизионной комиссии: Жабицкая Е.И., Леонова А.М.

Уважаемые члены ТСЖ и собственники помещений!

Вы получили листы голосования по вопросам повестки дня Общего собрания (ОС). Перед тем, как Вы взвешенно примете свое решения по этим вопросам, мы хотели бы обратить Ваше внимание на несколько особенностей проводящегося голосования.

I) Для того, чтобы проголосовать по вопросам

«4» (Утвердить отчет Отчёт о деятельности Правления ТСЖ за 9 месяцев 2016 года);
«5» (Утвердить Отчет об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 9 месяцев 2016 г.);
«7» (Утвердить Смету целевых поступлений и расходов ТСЖ "Черная речка"на содержание текущий ремонт МКД на 2017 год);
«8» (Утвердить штатное расписание ТСЖ «Черная речка» на 2017 год);
«9» (Утвердить План работ ТСЖ «Черная речка» на 2017 год);

повестки дня ОС членам ТСЖ, на наш взгляд, необходимо как минимум увидеть и желательно прочитать эти документы. Их Правление должно было разместить на информационных досках и на сайте ТСЖ как минимум за 10 дней до собрания (к 12.12.2016г). Документов, обозначенных в этих вопросах до сих пор не видели ни члены ревизионной комиссии, ни, тем более, рядовые члены ТСЖ. Их просто нет.

Вместо «Отчёта о деятельности Правления» и «Отчета об исполнении сметы доходов и расходов» после неоднократных замечаний членов РК, 29 декабря 2016г. в подъездах дома развесили «Отчет Председателя Правления».

По вопросу «7» по запросу ревизионной комиссии нам была выслана в электронном виде «Смета целевых поступлений и расходов ТСЖ "Черная речка"на содержание и ремонт МКД, расположенного по адресу: М.О., г.Дубна, ул.Понтекорво Б.М., д.10 **на 2016 год**.»

Устные и письменные (на электронную почту ТСЖ и членов Правления 20 декабря 2016 г.) запросы РК относительно размещения документов, относящихся к вопросам 8 и 9 были проигнорированы. То есть ни «Штатного расписания», утверждающего оплату сотрудникам ТСЖ, ни «Плана работ» не видели не только рядовые члены ТСЖ, но и члены РК.

На страницах официального сайта ТСЖ http://tsj-blackriver.ru/ ни отчетов за 2016 год, ни планов, ни сметы на 2017 год, ни информации о тарифах, ни информации о планируемых размерах вознаграждений сотрудников ТСЖ также так и не появилось.

II) Помимо того, что на проводящемся ОС Правление предлагает Членам ТСЖ утвердить отчеты, планы и зарплаты сотрудникам ТСЖ фактически

«в слепую» хотелось бы кратко обсудить корректность постановки вопроса 13 повестки дня ОС (Производить оплату сотрудникам ТСЖ, являющимися собственниками помещений в МКД, в форме вознаграждения в пределах бюджета штатного расписания). Цель данного введения благая – избежать уплаты некоторых налогов в социальные фонды, сэкономив при этом средства ТСЖ. Однако, существует ряд особенностей реализации данной схемы. Члены РК уже объясняли Правлению ТСЖ, что по Трудовому законодательству РФ и согласно принятой практике, если должность внесена в «Штатное расписание» организации, то сотрудник, выполняющий обязанности, соответствующие этой должности, **должен быть оформлен** по трудовому договору с узаконенными окладами и налогами на них (такая форма оплаты была у нас до сих пор). Либо работы могут выполняться по гражданско-правовому договору, не платя часть налогов. Либо Председатель, члены Правления, члены Ревизионной и счетной комиссий и другие собственники помещений могут получать Вознаграждение, размер которого должен отдельно устанавливаться Общим Собранием. В этом случае также могут не платиться часть налогов. Однако, при проверках органами налогового контроля, законность и обоснованность применения «Вознаграждения» вместо «Оплаты труда» (и, соответственно, неуплата налогов в социальны фонды) зачастую вызывает споры и проверяется с особой тщательностью. Основными критериями. Помимо (1) установления Общим собранием максимальных расходов на выплаты соответствующих вознаграждений, является (2) нерегулярность (каждая выплата должна быть обоснована соответствующим решение ОС или по крайней мере решением Правления в пределах сумм, установленных ОС) (3) отчетность (за проделанную работу, согласно отчету исполнителя, величина вознаграждения не постоянная и зависит от ежемесячной оценки труда исполнителя членами Правления). Оплата в форме «Вознаграждение» ведётся в ТСЖ "Институтское". Нам же предлагают проголосовать за какой-то "гибрид", который противоречит законодательству, то есть, с одной стороны, "утвердить штат сотрудников" с постоянными окладами, а с другой стороны, платить "вознаграждение", не отчислять часть налогов, а что касается ежемесячных отчетов — мы уже видим, что и раз в год составить отчет для Председателя и членов Правления представляется весьма затруднительным.

При несоблюдении критериев (1)-(3) или наличии соответствующей должности в Штатном расписании, налоговые органы считают отношения «трудовыми» и могут назначить ТСЖ штрафы, значительно превышающие возможную налоговую экономию.

III) Кратко сформулируем **основные результаты проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 9 месяцев 2016 г.** С более полным Промежуточным заключением ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности товарищества можно ознакомиться на сайте **blackriver. ucoz.ru**.

После многочисленных (начиная с апреля 2016 г) устных и письменных обращений членов РК к Председателю ТСЖ о предоставлении для проверки документов бухгалтерского учета, Уже после обращения в прокуратуру в сентябре-октябре 2016 г. на проверку РК были наконец предоставлены некоторые из документов. Проверка выявила следующее.

1. До сих пор в бухгалтерии ТСЖ «Черная Речка» **поквартально не формируется Книга доходов и расходов. Ведение первичной бухгалтерской документации не соответствует стандартам**: небрежно ведутся документов по авансовым отчётам; имеются исправления в расходных ордерах; при получении аванса и зарплаты на карточку сотрудники не расписывались в платёжных ведомостях за полученные суммы.

2. Трудовые договоры и должностные инструкции также ведутся небрежно:

- Управляющий подписала и приложила к трудовому договору чужую должностную инструкцию.
- Правление до сих пор не определилось, по какому договору работает Председатель ТСЖ? Если по трудовому – на каком основании не платились налоги? Если по гражданско - правовому – почему были оплачены больничные листы? И где тогда ежемесячные отчёты и Акты о проделанной работе?
- Пункты должностных инструкций управляющим и председателем не выполнялись, многие требуют доработки и исправлений. Например, если Председатель работает по трудовому договору, получает оплету больничных и отпусков, то должно быть ежедневное расписание работы (оно должно висеть в подъездах и на двери ТСЖ).

3. Анализ движения денежных средств товарищества выявил **перерасход** за 9 месяцев 2016 г. по ряду статей утвержденной на 2016 г. сметы.

1) Годовой фонд зарплаты с налогами . – 1 054 620руб.; **Дефицит – около 173 800 руб.**

2) Оплата по договору с ООО «Энергоресурс» – 705 600 руб. **Дефицит – около 46 965 +руб.**

3) Денежные средства, взятые под отчёт предусмотрены в сумме 45 840 руб. По факту за 1,2,3 кв. получено 68 000 руб. На начало 4 кв. **Дефицит – 22 160 руб.**

4) Оплата по договору с ООО РФК «Экосистема» – 564 818 руб. **Дефицит – около 6 792 руб.**

5) Почти в 4 (четыре)раза увеличились расходы на моющие средства и материалы для уборки дома – с 166 руб./мес. (янв.,февр.,март,апр. 2016г) до 615руб./мес. (с мая по октябрь с.г.)

Итого **общий дефицит** денежных средств **по статьям, предусмотренным Сметой** на 2016 год составляет **около 210 000 руб.**

4. С другой стороны, кроме расходов, предусмотренных Сметой на 2016 год, были произведены **непредусмотренные оплаты.** Оплата сотовой телефонной связи – 9 000 руб. Оплата бензина председателю ТСЖ – 2 200руб. Проезд в гор.транспорте – 86руб. Ремонт компьютера – 2 900руб.; Изготовление электронных ключей – 6 200руб.

Кроме того, часть административной работы Правления была выполнена по дополнительному договору специалистом, который заполнял и отправлял отчёты по ГИС ЖКХ – 11 300 руб.

Итого почти 32 000 руб непредусмотренных сметой **административно-управленческих расходов**.

5. В то же время по ряду **предусмотренных** сметой на 2016 статей соответствующие **работы не производились и затраты не оплачивались**. Это, в частности: косметический ремонт 2-х подъездов (550 000 руб); частичный

ремонт отмостки дома (100 000 руб); приобретение материалов для ремонта инженерных сетей (60 000 руб); установка дверей-решеток в подвалы (35 000 руб); установка аварийного освещения в лифтах (15 000 руб); отчисления в резервный фонд (72 000 руб). Таким образом работы в объеме, **превышающем 800 000 руб** (около 70 % работ которые должны были быть проведены с затратой усилий Правления и Председателя, помимо работ по постоянно действующим, подписанным еще в предыдущие годы договорам) **не был произведен и оплачен.**

Члены РК считают, что Правлением ТСЖ **не были выполнены** запланированные на 2016 год работы, не были проведены мероприятия по оптимизации и уменьшению расходов на содержание дома, о чём члены товарищества просили Правление на очном собрании в начале 2016 г.: уменьшить расходы на уборку территории (она так и осталась 707 тыс. руб./год), уменьшить расходы на зарплату административного состава ТСЖ и др. Наоборот, **на 2017** год нам представлена **увеличенная сумма Сметы** доходов и расходов, **наказы членов ТСЖ** Правлением **не выполнены**.

Учитывая всё вышесказанное, члены РК считают, что за 9 месяцев 2016 года работу Правления ТСЖ **нельзя признать удовлетворительной**.

IV) По вопросу «6»: предложенный тариф 33,93 руб/кв.м. выше, чем тариф, предложенный в Смете, представленной для анализа РК 20.12.2016 (33, 72). Кроме того, в предложенной РК Смете по сравнению с 2016 г

- почти на 25% увеличены административно-управленческие расходы. При сохранении АУР на прежнем уровне тариф был бы меньше на 1,27 руб.
- Не оптимизированы расходов на уборку территории (остались на уровне 707 тыс. руб./год, в то время как по нашему мнению на эти цели с лихвой хватило бы около 40 тыс в весенне-ленте-осенний период и дополнительно около 20 тыс в месяц в зимние месяцы (на механизированную уборку снега 5 раз за сезон). В этом случае тариф был бы меньше на 1,16 руб.
- Предусмотрено 300 000 руб на ремонт подъездов. Учитывая, что согласно смете на 2016 г. на ремонт подъездов уже были собраны, но не были потрачены около 600 000 руб, данная сумма расходов не должна входить в расчет тарифа на содержание и ремонт. Таким образом **при запланированном объеме работ** реальный тариф на 2017 г. должен быть снижен более, чем на 2 руб/кв.м.

Итого, **возможно снижение тарифа на 4,43 руб/кв.м.**

Члены РК считают, что **голосовать положительно** по вопросам «4», «5». «7», «8», «9», одновременно по «8» и «13» **нельзя.** Правлению следует корректно сформулировать вопросы для Общего собрания и предоставить необходимые для их решения материалы и документы.

Представленный "Отчёт" в целом утвердить также **нельзя** – считают члены РК.

Члены Ревизионной комиссии: _____ /Жабицкая Е.И./ _____ /Леонова А.М./