

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «Планета»**  
**О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА**  
**ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 ПО 31.12.2023 Г.**

г. Мытищи

25.03.2024 г.

Ревизионная комиссия в составе: Метелев А.Ю., избранная решением Общего собрания членом ТСЖ (ОСЧ) (протокол №1 от 15.05.22) осуществила проверку финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.

Проверена следующая документация:

- протоколы общего собрания собственников (ОСС) и (ОСЧ);
- протоколы заседаний правления;
- смета, план работ и штатное расписание на 2023 год;
- трудовые договора и должностные инструкции сотрудников ТСЖ;
- приказы председателя правления;
- договора и акты выполненных работ с юридическими лицами;
- договора ГПХ и акты выполненных работ с физическими лицами;
- банковские выписки по всем счетам с 1.01.23 по 31.12.23;
- кассовая книга;
- авансовые отчеты;
- счета за электричество на ОДН, ТКО, воду;
- отчеты РКЦ;
- акты осмотра общего имущества;
- журнал учета входящей и исходящей корреспонденции;
- журнал учета проверок госорганов;
- журналы учета показаний ОДПУ тепла, воды и электроэнергии;
- журнал ежедневного осмотра лифта;
- журналы учета заявок населения сантехнику и электрику на оперативное устранение неисправностей;
- журнал посещений МКД, ведущийся консьержами.

Не представлены для проверки:

- реестр собственников помещений МКД;
- реестр членов ТСЖ «Планета»;
- трудовой договор Федяшева А.О.;
- журнал регистрации фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (п. 104 Правил 354);
- отчет правления за 2023 г.;
- проект сметы и плана работ на 2024 г.;
- проект штатного расписания на 2024 г.;
- расчет тарифа на содержание и ремонт на 2024 г.

**1. Выполнение правлением ТСЖ устава и решений ОСЧ**

Согласно документам, размещенным на сайте ТСЖ, в 2023 году проведено общее собрание собственников помещений МКД (24.07–18.08.2023г.), собрание членов ТСЖ (28.04-11.05.2023 г.) и 3 заседания правления.

На заседаниях правления рассматривались следующие вопросы:

17.03.23 о работах в Доме и обсуждении вариантов работ с жильцами Дома, о начислениях по отоплению, о проведении встречи Правления ТСЖ с жильцами;

28.04.23 о проведении очередного Общего собрания членов ТСЖ, о проведении годового Общего собрания собственников помещений Дома, о работах в Доме, о включении в повестку дня Собрания собственников вопроса о том, что начисления собственникам помещений платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества производятся исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов согласно ежемесячным показаниям соответствующих общедомовых приборов учета, о вынесении на



Собрание членов ТСЖ отдельным вопросом проведение независимого аудита финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ "Планета" за 2022 год;

11.05.23 об утверждении документов, необходимых для проведения ОСС и ОСЧ.

Три заседания правления ТСЖ за год — это очень мало и говорит о том, что большинство решений в ТСЖ принимает председатель правления без решений правления ТСЖ.

Председатель правления нарушает п. 7.13 устава ТСЖ «Планета» и самовольно без решений правления заключает договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД, нанимает и увольняет работников для обслуживания жилого комплекса. Согласно уставу ТСЖ, это можно делать только по решению правления ТСЖ.

Согласно ст. 145 ЖК РФ и п. 6.18 Устава ТСЖ «Планета» только общее собрание членов ТСЖ принимает и изменяет положение об оплате труда работников, в обязанности которых входит обслуживание жилого комплекса.

Однако, председатель правления, вопреки Уставу ТСЖ «Планета» и Жилищному кодексу единолично без решения собрания членов ТСЖ с 01.06.23 ввел новое штатное расписание, которым повысил оклад управляющего ТСЖ, по сравнению со штатным расписанием, принятым в марте 2022 года общим собранием членов ТСЖ.

Председатель правления без решения ОСС издает приказы о выплате работникам премий 40250 руб., материальной помощи 64000 руб (приказ № 65 от 28.12.23) и других выплат, которые возможны только по решению собрания членов ТСЖ. Это недопустимо.

Председатель правления осуществляет выплаты консьержам сверх взносов на консьержей утвержденных общим собранием собственников (протокол № 1 от 21.08.23). Часть взноса на содержание и ремонт дома председатель правления использует на зарплату консьержей, хотя консьерж не занимается содержанием и ремонтом дома. Увеличение зарплаты консьержей за счет денег, предназначенных на содержание и ремонт дома, уменьшает финансы, идущие на выполнение плана текущего ремонта, и приводит к необходимости увеличивать тариф на содержание и ремонт для жителей.

В Заключении ревизионной комиссии за 2022 год обнаружены нарушения и указано, что необходимо на заседании правления рассмотреть все указанные нарушения и принять меры по их устранению. Это заключение утверждено ОСЧ и обязательно для исполнения правлением и сотрудниками ТСЖ. Однако, заседания правления по этому вопросу не было и не все указанные нарушения устранены в 2023 году, т.е. **правление ТСЖ не исполняет решение собрания членов ТСЖ и многие нарушения 2022 года продолжаются в 2023 году.**

Ведение реестра членов ТСЖ является обязанностью правления ТСЖ. Этот реестр должен вестись регулярно (п.9 ст 138 ЖК РФ). В Заключении ревизионной комиссии за 2020 и 2021 годы говорится о необходимости «проводить актуализацию реестра не реже 1 раза в месяц». Однако, требования этих заключений, утвержденных общим собранием членов ТСЖ, нарушаются. Реестр не ведется, а сформлируется один раз в год в срок подачи реестра в ГЖИ.

Работа с должниками является обязанностью правления ТСЖ. Необходимо закрепить эту работу за одним или несколькими членами правления ТСЖ.

Согласно п.2.1.8 и 2.1.18 договора между ТСЖ и ООО РКЦ, РКЦ обязано осуществлять мониторинг дебиторской задолженности плательщиков за жилищно-коммунальные услуги, принимать меры к взысканию дебиторской задолженности и еженедельно предоставлять отчет о проделанной работе по взысканию дебиторской задолженности. Такой отчет РКЦ в 2023 году ни разу не предоставил и предоставил, по моим настойчивым просьбам, только в 2024 году.

Из отчета следует:

год	направлено исков	на сумму, т.р.	судебное решение
2021	19	1146	433
2022	6	700	408
2023	27	2202	745
2024	7	310	на рассмотрении

В следующей таблице представлены долги жителей МКД и иски РКЦ,

кв	РКЦ	ИСК			РКЦ	ИСК	ТСЖ
	01.01.23	исполнен	отменен	на рассмот	01.01.24	22.01.24	01.02.24
1	2	3	4	5	6	7	8
12				25			
22				33			
26				34			
27	271	83			310	43	316
48	16	31					
51		2					
55	30	36				28	
68		45					
75		29					
99					33		39
100	71				32		38
102		20					
112				40			
133					14		17
153				56	52		
161	40	102		89			
174	31						
178	30	51					
182	27						
184		36			31	56	37
204		91					
214				37			
216		70		32			
224	14	69			42	35	46
229					16		
239			72				
240		49			58	58	57
242		31					
252	493			511	454		461
264	361			392	345	51	352
XXXII	449			136	511	39	516
сум	<b>1832</b>	<b>746</b>	<b>72</b>	<b>1384</b>	<b>1898</b>	<b>310</b>	<b>1879</b>
по смете					2768		

Столбец 1 – квартиры должников

Столбец 2, 6 и 8 – долги в тыс. руб. на 1.01.23, 1.01.24 и 1.02.24 с количеством месяцев задолженности > 3

Столбец 3, 4 и 5 – суммы исков исполненных, отмененных и находящихся на рассмотрении суда.

Столбец 7 - суммы исков направленных 22.01.24 и находящихся на рассмотрении суда.

В 2023 году работа РКЦ с должниками велась лучше, чем в предыдущие годы, однако очень неравномерно. Иски подавались только в январе, феврале, июне, июле и ноябре.

Иски к должникам, имеющим максимальные долги подавались несколько раз (XXXIII-3 раза, кв 264–2 раза), но их долги не уменьшились. Надо не только подавать иски в суд, но и добиваться получения долгов, что не делается.



Сразу после отмены судебного приказа необходимо подавать исковое заявление, а это не делается (кв. 27, 162, 174, 239, ХХХШ).

Согласно бухгалтерскому балансу, дебиторская задолженность составила в 2020 г. 1,9 млн. руб., в 2021г. – 2,5 млн. руб., в 2022–4,7 млн.руб., в 2023 - 3,8 млн.руб. Кредиторская задолженность 0,4 млн.руб.

Ревизионная комиссия пришла к выводу, что работа с должниками ведётся неудовлетворительно. Рекомендации предыдущих ревизий по работе с должниками не выполнены.

## 2. Исполнения сметы и плана работ на 2023 г.

### 2.1 Расхождение сметы с банковскими выписками

Согласно банковским выпискам, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ в 2023 году:

млн.руб.	Сод. и ремонт МКД	Кап. ремонт	Всего
Остаток на счетах на 01.01.2023	5,6	16,7	22,3
Остаток на счетах на 01.01.2024	7,0	16,2	23,1
Доход	19,484024	4,948	
Расход	18,141847	5,451	
Доход-расход	1,345261	-0,503	
Оплачено в РСО	4,705192		

7  
Денежные средства, оплаченные жителями в ТСЖ за воду, электричество ОДН и ТКО не являются доходом ТСЖ и направляются ТСЖ в ресурсоснабжающие организации (РСО). Следовательно расход в смете должен составлять  $18141847 - 4705192 = 13436655$  руб., а доход  $13436655 + 1342177 = 14778832$  руб.

Однако, показатели в исполнении сметы отличаются от полученных из банковских выписок:

	Смета	Банк	Разница
Доход	14011464	14778832	767368
расход	13045416	13436655	391239
Доход-расход	986048	1342177	376129

Доход ТСЖ за 2023 год, представленный правлением в смете занижен на 767368 руб., а расход занижен на 391239 руб. по сравнению с данными банка.

Кроме того, имеется расхождение между исполнением сметы и отчетом в ГИС ЖКХ.

Доход минус расход составил 1342 т.р. Тариф на содержание и ремонт МКД в 2023 году надо было не увеличивать, а уменьшать. Следовательно, увеличение тарифа на содержание дома было не оправдано и объясняется только завышенным планом расходов.

### 2.2 Тариф на содержание и ремонт МКД

За счет увеличения тарифа с 35,59 руб/м<sup>2</sup> до 37,3 руб/м<sup>2</sup> на содержание и ремонт во втором полугодии 2023 года было получено всего 236 т.р., т.е. даже без увеличения тарифа ТСЖ получило превышение дохода над расходом на 1 млн. руб. Следовательно, установленное правлением ТСЖ, увеличение тарифа на содержание дома было не оправдано и объясняется только завышенным планом расходов.

В настоящее время тариф на содержание дома составляет 37,3 руб/м<sup>2</sup>. С учетом дополнительных доходов от использования общего имущества, процентов от размещения средств на депозитах, пени и иных платежей реальный тариф увеличивается на  $1716794/23006,8/12=6,22$  руб/м<sup>2</sup>, и составляет 43,52 руб/м<sup>2</sup>, что на 3,75 руб/м<sup>2</sup> больше муниципального.

### 2.3 Работы по содержанию и ремонту общего имущества

Эти работы выполнены на 752 т.р. при плане 1173 т.р. План завышен или не выполнен на 421 т.р. Зачем повышали тариф для жителей на 236 т.р.?

Работы, финансируемые из текущих поступлений:

Наименование работ	Сумма, тыс.руб.	Выполнено сумма	зпл	налоги от зпл	мат-лы	(-) не выполнено
1 Замена задвижек труб ХВС, ГВС и отопления в подвале (6 шт)	80 000,00					80 000,00
2 Частичная замена повреждённой кафельной плитки в холлах жилых этажей	40 000,00	2 343,60	1 800,00	543,60		37 656,40
3 Озеленение, посадка цветов	15 000,00	14 716,49			14 716,49	283,51
4 Покрасить входные двери 3-х корпусов и перила 3-х корпусов	20 000,00	29 068,00	12 000,00	3 624,00	13 444,00	-9 068,00
5 Замена повреждённых межтамбурных дверей (6 штук)	50 000,00	20 220,40	9 200,00	2 778,40	8 242,00	29 779,60
6 Ремонт и покраска ворот ( по мере поломки)	30 000,00	52 707,00	35 300,00	10 660,00	6 747,00	-22 707,00
7 Инвентарь для проведения субботника	5 000,00	1 768,51			1 768,51	3 231,49
8 Заменить фильтр очистки ГВС в ИТП	15 000,00	10 500,00	0,00	0,00	10 500,00	4 500,00
9 Подготовка дома к отопительному сезону (промывка, опрессовка ситемы отопления, промывка канализационных лежачков)	45 000,00	29 946,00	23 000,00	6 946,00		15 054,00
10 Частичный ремонт ступеней у выходов из 1-го и 2-го корпусов Дома на внешнюю сторону	15 000,00	35 154,60	17 300,00	5 224,60	12 630,00	-20 154,60
11 Покраска межтамбурных дверей ( 32 шт )	75 000,00	1 562,40	1 200,00	362,40	0,00	37 162,00
		36 275,20	15 600,00	4 711,20	15 964,00	
12 Частичный ремонт подпорных стен перед подъездами	25 000,00	20 181,60	5 800,00	1 751,60	12 630,00	4 818,40
13 Сделать стяжку на переходной лоджии 17 этажа 3-го корпуса	50 000,00					50 000,00
<b>Итоговая сумма</b>	<b>465 000,00</b>	<b>254 443,80</b>	<b>121 200,00</b>	<b>36 601,80</b>	<b>96 642,00</b>	<b>210 555,80</b>

Работы, финансируемые из резервного фонда:

Наименование работ	Сумма, тыс.руб.	Выполнено о сумма	зарплата	нлоги от зпл	материаль	Перерасход (-) не
1 Выборочный ремонт отмостки по внешнему периметру дома	50 000	13 960,00	10 000,00	3 020,00	940,00	20 874,64
пандус		13 212,36	4 500,00	1 359,00	7 353,36	
ремонт приямков		1 953,00	1 500,00	453,00	0,00	
2 Сопутствующие и/или восстановительные работы в связи с проведением комплексного благоустройства детской площадки	50 000					50 000,00
3 Установка ограждения (низкого забора) на клумбе перед 3-м корпусом	20 000	41 928,00	7 000,00	2 114,00	32 814,00	-21 928,00
4 На 2-16 этажах в шкафах обернуть энергофлеком открытые участки труб отопления (в целях энергосбережения)	28 000					28 000,00
5 Частичный ремонт резинового покрытия на футбольном поле	100 000					100 000,00
6 Работы на детской площадке: покраска футбольных ворот, покупка сетки на ворота, покраска забора и декоративного гуся	10 000					10 000,00
7 Косметический ремонт стен в холлах жилых этажей (в одном корпусе)	350 000	403 411,80	239 400,00	72 298,80	91 713,00	-53 411,80
9 Работы по фасадам согласно дефектовке (устранение дефектов на участках фасада, не вошедших в План капитального ремонта)	100 000	23 000,00			23 000,00	77 000,00
<b>Итоговая сумма</b>	<b>708 000,00</b>	<b>497 465,16</b>	<b>262 400,00</b>	<b>79 244,80</b>	<b>155 820,36</b>	<b>210 534,84</b>

Запланировано правлением ТСЖ, но не выполнено:

- Независимый аудит финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, в связи с коллективным обращением жильцов от 06.03.23. Даже не приступали. Не было никаких действий.

- Модернизация домофонной системы. Не приступали.

- Замена задвижек труб ХВС, ГВС и отопления в подвале (6 шт) из-за сложностей с приобретением задвижек. Непонятно они нужны или можно работать без замены.

- Сделать стяжку на переходной лоджии 17 этажа 3-го корпуса. Решили не делать.



- Сопутствующие и/или восстановительные работы в связи с проведением комплексного благоустройства детской площадки. Оказалось, нет необходимости.

- На 2-16 этажах в шкафах обернуть энергофлексом открытые участки труб отопления (в целях энергосбережения). Не решили будут делать или нет?

- Частичный ремонт резинового покрытия на футбольном поле. Пообещала сделать администрация.

- Работы по фасадам согласно дефектовке (устранение дефектов на участках фасада, не вошедших в План капитального ремонта). Решили не делать, т.к. будет кап ремонт.

**Качество планирования и выполнения плана работ не удовлетворительное.**

#### 2.4. Использование общего имущества собственников помещений МКД

Общее имущество (ОИ) собственников помещений МКД используется для размещения рекламных конструкций и телекоммуникационного оборудования. Общий доход за использование ОИ в 2023 году составил 1,1 млн.руб.

Но некоторые организации не платят за использование ОИ:

Организация	Текст рекламы
ИП Каширин Е.В.	Автозапчасти
ООО "Терра СПА"	Медицинские анализы Центр красоты и здоровья
Росбанк	Росбанк

**Правление ТСЖ не предпринимает мер по обязанию этих организаций заключить договора на использование ОИ или обязанию их удалить рекламу.**

Организации оказывающие телекоммуникационные услуги постоянно увеличивают свои тарифы, необходимо и ТСЖ регулярно повышать цены за использование ОИ и предусмотреть в договоре обязательное удаление рекламы после окончания договора.

#### 2.5 Исполнение сметы по статье «Капитальный ремонт»

фонд кап. ремонта в 2023 году, руб

	01.01.2023	31.12.2023
на счету	654 234	151 554
на депозите	16 000 000	16 000 000
сумма	16 654 234	16 151 554

фонд уменьшился на **502 680**

начислено собственникам	3865142
получено от собственников	3780401
получено % по депозиту	1168088
<b>получено всего</b>	<b>4948489</b>
израсходовано на:	
ремонт крыши	4893330
ремонт лифта	117839
ремонт фасада	440000
<b>израсходовано всего</b>	<b>5451169</b>
<b>доход-расход</b>	<b>-502680</b>

долг **84741**

Договора на ремонт не утверждены правлением ТСЖ. Договор на ремонт фасада не имеет сметы работ. Не понятно, что сделано и зачем.

#### 2.6 Оплата сотрудникам ТСЖ

На зарплату консьержей израсходовано 2760 т.р. вместо 1994 т.р. утвержденных ОСС.

Это на 766 т.р. уменьшило средства на содержание и ремонт дома. Консьержи за выполнение только обязанностей консьержей должны получать зарплату только из средств утвержденных ОСС, и никто без решения ОСС не должен использовать средства, сданные жителями на содержание и ремонт дома, на увеличение зарплаты консьержей. За дополнительную работу консьержи должны получать дополнительную оплату только по



дополнительным договорам ГПХ. Это опять нарушается несмотря на утвержденное решением ОСЧ заключение ревизии за 2022 г.

По договорам ГПХ выплачено 747 тыс.руб. 205 т.р. выплачено консьержам, 146 тыс.руб. за сварочные работы. Из 62 договоров, 10 без акта выполненных работ.

Доплата консьержам за уборку снега 167 т.р., доплата за полив 16 т.р. (хотя полив входит в должностные обязанности дворника) и другие выполнялись вообще без оформления договоров ГПХ, добавлением к зарплате по приказу по непонятным расценкам.

#### Доплаты

Наш управляющий работает на полставки электриком ТСЖ, однако, замену автомата освещения делает не он, а консьерж по дополнительному договору (акт № 11 от 13.03.23) и получает за это 450 руб. (приказ № 13 от 15.03.23 произвести оплату 4650 руб за работы, выполненные в срок). Разве это не работа электрика, который за это получает зарплату?

Почему жители платят за эту работу дважды: управляющему-электрику и консьержу-электрику.

Для этих работ нужно принять на работу в ТСЖ электрика. Консьерж будет сидеть на месте консьержа, а не делать работу электрика. У управляющего высвободится дополнительное время для выполнения работы зам. управляющего, которого можно сократить.

Доплаты уборщице за уборку подъезда после ремонтных работ (приказ № 56), дворнику за полив и покос травы (приказ № 22) надо убрать, т.к. это входит в должностные обязанности сотрудников. При этом частоту полива можно уменьшить, а дворника освободить от уборки территории за домом, которую должны убирать городские службы.

Повышенная оплата за работу в выходные не запланирована в смете, поэтому вместо повышенной оплаты надо предоставлять сотрудникам другой день отдыха без дополнительной оплаты.

Необходимо разобраться с оплатой за замещение сотрудников, ушедших в отпуск. Недопустимо, когда консьерж 2 подъезда получает оплату за работу во 2-м подъезде и одновременно получает 100% оплату за замещения консьержа в 3-м подъезде. Он что, одновременно работает на двух рабочих местах? Управляющий замещает слесаря, когда тот в отпуске. У него, что, есть лишнее время. Тогда зачем нам зам. управляющего? Уборщица замещает ушедшую в отпуск, работает меньше, чем при работе двух уборщиц (при влажной уборке чередует корпуса), а получает 100% оплату за двоих. Может пусть работает с обычной нагрузкой, чередуя корпуса и получает обычную зарплату? А у нас уборщица еще и дворника замещает и получает за эти дни две зарплаты.

#### 2.7 Расходы на управление ТСЖ

Согласно исполнению сметы на 148 т.р. меньше запланированных. Но это не экономия управленческих расходов, а завышение их при планировании.

Вот некоторые из этих расходов:

Услуга	План, т.р.	Исполнение плана, т.р.
Электронная версия журнала "Управление МКД")	35	36
Техническое обслуживание и обновление сайта ТСЖ	12	10
Обучение персонала, семинары, консультации	22	10
Канцелярские расходы	36	21
Юридические услуги	100	2
Услуги связи	67	58
Транспортные расходы (бензин)	25	24
Сумма	230	161

План расходов на управление завышен на 70 т.р., и этим правление объясняло необходимость повышения тарифа в 2023 году. Хотя такой необходимости не было, и тариф можно было оставить на уровне 2022 года.

Согласно решению Совета депутатов г.о. Мытищи №51/3 от 26.01.2023 муниципальный тариф для нашего дома (23006,8 м<sup>2</sup>) на содержание управляющей компании должен составлять 1311 т.р. в год, а составляет 2542 т.р., т.е. на 1231 т.р. больше.



1.4	Услуги по управлению МКД	Руб/м <sup>2</sup> в мес	Руб в год	Наше ТСЖ
1.4.1.	- содержание управляющей компании;	4,75	1311	2542
1.4.2.	- содержание расчетного центра;	1,59	439	427
1.4.3.	- услуги паспортного стола;	0,21	58	47

Если расходы на содержание расчетного центра и паспортного стола сопоставимы с муниципальными, то расходы нашего ТСЖ на управление явно завышены, и их надо сокращать.

Можно сократить юридические услуги (все затраты на юристов возвращать через суд) и электронный журнал (вся информация есть в интернете), уменьшить услуги связи и транспортные расходы.

ТСЖ ежемесячно платит 1200 р за интернет, 500 р за городской телефон. Кроме того оплачивает ежемесячно за телефон управляющего 500 р, бухгалтера 200 р, зам управляющего 100 р, сантехника 300р, консьержей 900 р и лифтера 200 р. Всего за телефонную связь ТСЖ платит 3400 р/мес или **41 тыс. руб. в год**. Расходы на телефонную связь явно можно сократить.

А главное можно значительно уменьшить фонд оплаты управленцев. Я не знаю ТСЖ или УК, где есть зам. управляющего. Только в нашем ТСЖ есть отдельная должность зам. управляющего для переписки с администрацией, заполнения сайта ТСЖ, размещения объявлений и информации в сети интернет, оформления деловых папок, систематизации печатного материала, оформления архива. Все это могут делать управляющий и бухгалтер. Одного управляющего и одного бухгалтера вполне достаточно для управления нашим ТСЖ. Сокращение заместителя управляющего ТСЖ сэкономит ~0,5 млн.руб. в год.

### 3. Начисления за обращение с ТКО и электроэнергию на ОДН

В 2022 году собственникам помещений было начислено лишних **110794 руб.** за электроэнергию на ОДН. По заключению ревизора, утвержденному общим собранием, ТСЖ должно было вернуть эти деньги собственникам. Однако, этого до сих пор не сделано.

Проверка в этом году показала, что тариф за электроэнергию на ОДН и за ТКО в квитанциях жителей опять завышается.

В квитанциях за январь 2023 года указан тариф за электроэнергию на ОДН 2,66 руб/м<sup>2</sup> и за удаление ТКО 4,20 руб/м<sup>2</sup>. Этот тариф рассчитывается по счетам с РСО за предыдущий месяц. За декабрь в Электросеть оплачено 56008,7 руб и в ООО «Сергиево-Посадский РО» оплачено 78595,1 руб.

Тариф за электроэнергию на ОДН должен быть  $56008,7/23006,8 = \underline{2,43}$ , а не **2,66 руб/м<sup>2</sup>**.

Тариф за ТКО должен быть  $78595,1/22420,9 = \underline{3,51}$ , а не **4,20 руб/м<sup>2</sup>**.

### 4. Проверка состояния общего имущества МКД

Проведены весенний и осенний осмотры общего имущества многоквартирного дома. Осмотры оформлены актами, в которых фиксируется состояние дома для планирования работ по содержанию и ремонту дома. Выявлены дефекты фундамента, цоколя, отмостки, крыльца, фасада, плит балконов и лоджий, теплового пункта, запорной арматуры ГВС и ХВС, горизонтальных трубопроводов канализации и электрооборудования (вводно распределительное устройство и светильники).

Плохо, что эти дефекты в актах 07.04.23 и 13.09.23 не изменились, т.е. **никакого ремонта за этот период сделано не было.**

19.05.23 управляющим и слесарем-сантехником проведен осмотр крыши и рекомендовано провести капитальный ремонт кровли. С 18.09 по 30.10.23 проведен капитальный ремонт крыш.

### 5. Кадровый учет и ведение журналов

Согласно штатному расписанию, в ТСЖ работает 17,5 сотрудников. Со всеми сотрудниками заключены трудовые договора. На каждую должность имеется должностная инструкция.



Некоторые инструкции устарели и требуют переработки. Например, инструкция дворника содержит штрафы, не предусмотренные трудовым законодательством, но не содержит план убираемой территории.

Журнал регистрации фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества отсутствует.

Журнал учета проверок госорганов не ведется. В нем отсутствует запись по проверке ГЖИ 5.07.23 и предостережения ГЖИ от 19.04.23. Нет акта выполненных по предостережению работ и фототаблицы к акту.

Журнал посещений МКД консьержами не ведется.

К ведению остальных журналов замечаний нет.

## 6. Рекомендации:

1. **Правление ТСЖ** обязано выполнять рекомендации ревизионной комиссии, утвержденные ОСЧ, а не просто принимать их к сведению.

При проверке деятельности ТСЖ за 2023 г. обнаружены нарушения и даны рекомендации правлению и сотрудникам ТСЖ по их устранению. Необходимо на заседании правления рассмотреть все указанные нарушения и принять меры по их устранению.

2. **Председатель правления ТСЖ** не должен самовольно без решений правления заключать договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в МКД, нанимать и увольнять работников для обслуживания жилого комплекса, вводить новое штатное расписание и повышать оклады, издавать приказы о выплате работникам премий, материальной помощи и других выплат, которые возможны только по решению собрания членов ТСЖ, осуществлять выплаты консьержам сверх взносов на консьержей утвержденных общим собранием собственников.

**Председатель правления ТСЖ** должен принимать все предусмотренные уставом ТСЖ решения только на заседаниях правления, проводимых не реже одного раза в месяц. О вопросах, выносимых на заседание правления, заблаговременно должны извещаться члены ТСЖ, которые имеют право присутствовать на заседании.

3. **Правление ТСЖ** не может в качестве отчета представлять справку бухгалтера об исполнении сметы, а должно предоставлять годовой отчеты о деятельности правления ТСЖ (пункт 8.2 части 2 ст. 145 ЖК РФ). Утвержденный отчет Правление ТСЖ обязано разместить на своих информационных ресурсах, определенных Стандартом раскрытия информации.

4. **Правление ТСЖ** должно поручить конкретному члену правления вести реестр членов ТСЖ.

5. **Правление ТСЖ** должно поручить конкретному члену правления контроль за своевременным внесением платежей и взысканием задолженности. Разработать мероприятия по взысканию задолженности, в том числе по отказу в предоставлении коммунальных услуг. Обязать РКЦ выполнять свои обязательства по договору и не реже одного раза в месяц отчитываться о работе с должниками.

6. **Правление ТСЖ** должно устранить все имеющиеся расхождения между сметой и банковскими выписками,

7. **Тариф на содержание и ремонт МКД** должен определяться планом работ и учитывать дополнительные доходы ТСЖ. Этот тариф обязательно должен утверждаться отдельным вопросом на ОСЧ.

8. **План 2024 года** надо составлять по результатам предварительной проработки с указанием стоимости работ и сроков выполнения. В план работ необходимо в первую очередь вносить вопросы устранения дефектов, выявленных при осмотре общего имущества. При осмотре ОИ необходимо подробно описывать результаты осмотра каждой единицы общего имущества с указанием необходимого ремонта и приложением фотоматериалов.

9. **Правлению ТСЖ** необходимо заключить договора на использование ОИ с лицами, использующими ОИ и не заключившими такие договора. При отказе заключать договор направить иск об использовании ОИ и неосновательном обогащении в суд. Рассмотреть вопрос о повышении цены за использование ОИ.

10. Должен быть утвержденный жителями фонд оплаты труда сотрудников ТСЖ на год. Эта цифра не может меняться до нового утверждения собранием

11. Зарплата консьержей должна определяться установленным ОСС взносом жителей на консьержей и дополнительными выплатами по договорам ГПХ. Нельзя использовать деньги, предназначенные на содержание и ремонт дома на увеличение зарплаты консьержей. Закрепить это в смете ТСЖ на 2024 год.

12. Из штатного расписания и сметы необходимо убрать доплаты за дни рождения, праздники, и подготовку к отопительному сезону. Подготовка дома к отопительному сезону является прямой обязанностью сантехников, которую надо внести в должностную инструкцию и перестать дополнительно платить за это 30000 руб. в год.

13. Проводить снятие показаний ОДПУ тепла не ежемесячно, а раз в 2–3 месяца.

14. Сократить управленческие расходы (юридические услуги, услуги связи, транспортные расходы, заместителя управляющего).

15. Уменьшить количество и суммы работ по договорам гражданско-правового характера. Использовать договоры ГПХ только для краткосрочных единоразовых работ, или когда экономическая выгода заключения договора данного типа оправдана. Во всех остальных случаях заключать договоры на выполнение работ с юридическими лицами или с лицами, имеющими сам статус самозанятый.

16. Провести перерасчет начислений за обращение с ТКО и электроэнергию на ОДН за 2022-2023 годы и вернуть излишне начисленные средства жителям.

17. Обновить должностные инструкции, внести в них все работы, указанные в минимальном перечне (Постановление правительства № 290 от 3.04.2013 г.) и убрать пункты, которые реально никогда не выполняются. Назначить члена правления ответственного за доработать должностные инструкции.

18. Завести журнал регистрации фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (п. 104 Правил 354) и журналы ежедневных работ сантехника и электрика. Обязать консьержей вести журнал посещений МКД или удалить эту обязанность из должностной инструкции.

Ревизор ТСЖ «Планета»



А. Ю. Метелёв