

Отчёт о результатах проверки ТСЖ «Чертановская д. 48, к. 3» (с комментариями правления)

В период с 27 по 29 мая 2013 инициативной группой жильцов дома № 48, к. 3 по ул. Чертановской была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Чертановская д. 48 к. 3» за 2012 год.

В результате проверки были выявлены следующие замечания:

1. Отсутствует раздельный бухгалтерский учет расходов в соответствии с их назначением - риски доначисление налогов в размере 1,7 млн. руб.

Предложения:

- организовать раздельный учет расходов в 2012 году в соответствии с назначением в смете на 2012 год, утв. общим собранием;

Комментарии правления: Бухгалтерией ТСЖ ведется раздельный учет поступающих от жителей средств в оплату жилищно-коммунальных услуг и дохода от сдачи в аренду помещений. Просим лиц, составивших отчет, дополнительно письменно пояснить, что предлагается ими разделить в бухгалтерском учете, и на основании каких нормативных актов.

- подготовить смету доходов и расходов на 2013 год с построчной детализацией в срок до 01.09.2013;

Комментарии правления: Смета доходов и расходов на 2013 год принята общим собранием членов ТСЖ 29 марта 2013 года. В каждой ее строке имеется источник получения денежных средств или направление расхода и соответствующая сумма. Просьба лицам, составившим отчет уточнить, что имеется ввиду под построчной детализацией, и установить иной срок, поскольку отчет получен 20 августа 2013 и до 1 сентября ответить на предложение не представляется возможным.

- организовать бухучет в 2013 году в соответствии со сметой 2013 года до 01.09.2013;

Комментарии правления: соответствующее указание дано бухгалтерии. Бухгалтерия обязуется устранить недостатки по бухгалтерскому учету.

- Правлению подготовить отчет за 2012 год с указанием причин экономии и перерасхода по статьям сметы в срок до 01.09.2013.

Комментарии правления: Отчет правления и отчет бухгалтера за 2012 год утверждены общим собранием членов ТСЖ 29 марта 2013 года. **Смета** — это расчёт (план) предстоящих доходов и расходов на осуществление какой-либо деятельности. При составлении и реализации смет допускается стандартное отклонение, вызванное присущим хозяйственной жизни несоответствием идеальным структурам. Поэтому причина экономии и перерасхода по статьям сметы одна – хозяйственная необходимость. 2012 год – это первый полный год управления ТСЖ домом после его «эксплуатации» ООО «Сити Девелопментс». Существенная часть расходов не могла быть детально запланирована ТСЖ: многое внезапно ломалось и разлеталось на глазах. В 2011 году спрогнозировать это было нереально. При этом основную часть мероприятий по ремонту и благоустройству, предусмотренные годовым планом и сметой на 2012 год, ТСЖ выполнило. Отчет об этом общим собранием принят, и составление дополнительного отчета правление ТСЖ считает нецелесообразным в связи с тем, что он будет малоинформативным – причины экономии и перерасхода все сводятся к тому, о чем сказано выше: хозяйственная жизнь дома по объективным причинам отличалась от того плана, который был составлен в 2011 году.

2. В результате проверки выяснилось, что в Правлении отсутствуют точные площади по дому и гаражу (мест общего пользования, частной собственности), что не позволяет правильно посчитать расходы на обслуживание мест общего пользования.

Предложение:

Правлению вычислить площади помещений на основании данных БТИ в срок до 10.08.2013. Эти данные должны использоваться при составлении смет.

Комментарии правления: Правление в 2011 году заказало и получило экспликацию БТИ на дом и руководствовалось при составлении смет и иных документов информацией, содержащейся в ней. Данные будут уточнены. Правление просит увеличить срок на выполнение этого мероприятия до 30 сентября 2013 года, так как отчет получен им позже, чем дата, к которой лица, составившие отчет, предлагают уточнить данные.

3. В подвальном помещении жилого дома, а также в гараже проживают 6 человек "нелегалов": риски по штрафам

Предложения:

- организовать уборку мест общего пользования легальным способом: 3 раза в неделю на основании актов оказанных услуг по договору с физическим или юридическим лицом. (Оценить стоимость не представляется возможным без данных по площади мест общего пользования).

Комментарии правления: По заявлению Татьяны Коротченко в Федеральную миграционную службу России по городу Москве ответственными органами проведена проверка. Нарушений не выявлено.

Уборка мест общего пользования организована по договору с ООО «Сити Клининг», она производится ежедневно, кроме выходных. 3 раза в неделю правление считает недостаточным. Стоимость услуг 115 300 рублей ежемесячно. Уборщицы и дворник уволены и из подвального помещения выселены. Ранее их услуги обходились ТСЖ в 62 340 рублей.

- освободить подвальное помещение, оборудовать счетчиками ресурсов и сдать его в аренду.

Комментарии правления: ТСЖ готово сдать в аренду подвальное помещение, однако не рассчитывает на существенный доход от этого. Помещение на самом деле подвальное, в нем нет окон, оно требует ремонта.

4. В настоящее время посчитать расходы за 5 месяцев 2013 года не представляется возможным, так как в бухгалтерии затраты не проведены за 2013 год.

Предложение:

Правлению подготовить отчет об исполнении сметы за 1 полугодие 2013 года в срок до 01.09.2013 представить ревизионной комиссии и инициативной группе. На основании данного отчета можно принимать решение по корректировке сметы на 2013 год.

Комментарии правления: На момент получения правлением настоящего отчета расходы бухгалтерией проведены. Каждый член ТСЖ по запросу может получить информацию о них в разумный срок. Корректировка сметы может быть осуществлена только решением общего собрания членов ТСЖ. В порядке, установленном законом, на общее собрание будет представлен отчет правления о выполнении годового плана и сметы за 2013 год.

5. На момент работы инициативной группы задолженность собственников по коммунальным платежам составила около 4 млн. руб. Ресурсоснабжающие организации зачисляются пени за каждый день просрочки.

Предложение:

принимать меры по своевременной уплате коммунальных платежей - начисление пени, в крайнем случае ограничение предоставления услуг по водоотведению.

Комментарии правления: Пени за просрочку предусмотрены договорами с ресурсоснабжающими организациями. Оплата потребленных домов коммунальных ресурсов имеет приоритет перед иными расходами ТСЖ. Пени ресурсоснабжающими организациями ТСЖ ни разу не начислялись.

Правлением принимаются следующие меры по своевременной уплате коммунальных платежей:

- вывешивание списка задолжников (с задолженностью более 30 000 рублей);
- обзвон должников, личные беседы;
- направление должникам предупреждений (уведомлений) об ограничении/приостановлении подачи коммунальных ресурсов.

Правлением рассматривается перспектива подачи исков в суд. Но, во-первых, для правления нежелательно становится на место ООО «Сити девелопментс» в отношениях с жителями дома, во-вторых, отключение коммунальных ресурсов (а согласно новой редакции Правил предоставления коммунальных услуг ТСЖ имеет право отключать электричество) гораздо быстрее дает эффект погашения задолженности.

Правление принимает предложение лиц, составивших настоящий отчет, и будет начислять пени за просрочку платежей.

При этом правление всегда обращает внимание должников на то, что коль скоро они не оплачивают коммунальные ресурсы - за потребленные ими электричество, воду, тепло платят их добросовестные соседи, на то, что задержка ими оплаты нарушает права всех собственников помещений на благоприятные условия проживания, на повышение уровня комфорта в доме.

В контексте данного пункта отчета вызывает недоумение наличие задолженности 37 910 рублей 56 копеек у руководителя группы, составившей отчет Антипова Виктора (кв.108). Ему также было направлено предупреждение (уведомление) об ограничении/приостановлении подачи коммунальных ресурсов.

Прасолов Игорь также поставил свою подпись на отчете, хотя собственником помещения в доме не является. Был допущен правлением ТСЖ к ознакомлению с финансово-хозяйственной деятельностью под обещание предоставить доверенность от собственника. Доверенность не предоставил. За занимаемой им квартирой 57 числится задолженность в размере 114 265 рублей 93 копейки.

Таким образом, логичен вывод о том, что некоторые жители считают себя обязанными оплачивать жилищно-коммунальные услуги исключительно в ответ на такие меры как начисление пеней и отключение электричества. Правление ТСЖ вынуждено принять это предложение как руководство к действию.

6. Как видно из прилагаемых ниже расчетов, собственникам излишне начислено 620 тыс. руб. за энергоресурсы в 2012 году (эти средства потрачены на нужды ТСЖ)

Предложение:

- срочно установить отдельные приборы учета по горячей воде и теплу в доме и гараже в срок до 10.08.2013.

- осуществить корректировку начислений за потребленные энергоресурсы жителям согласно действующего законодательства на сумму 620 тыс. руб.

Комментарии правления: Как видно из расчета, который, к сожалению, в подписанном виде группой лиц, ознакомившихся с деятельностью ТСЖ, не приложен, под энергоресурсами понимается отопление. ТСЖ, начисляет собственникам помещений плату за отопление исходя из занимаемой площади. Согласно законодательству по прошествии календарного года исполнитель производит перерасчет и возвращает или доначисляет собственникам плату исходя из показаний общедомового прибора учета.

ТСЖ оплачивает потребленную домом тепловую энергию в ОАО «МОЭК». Поскольку дом находится на временной схеме энергоснабжения, у нас нет договора с ОАО «МОЭК», оплата производится на основании Акта о выявлении бездоговорного потребления тепла. В январе 2013 года МОЭК выставил нам счет на оплату тепла с августа 2011 по январь 2013 года, 12 марта 2013 года МОЭК направил нам претензию, а 26 апреля – подал иск в суд. Сейчас мы находимся в состоянии тяжбы. Поэтому точной цифры о размере задолженности ТСЖ перед МОЭКом за 2012 год нет, соответственно невозможно произвести перерасчет однозначно – так, чтобы потом не пришлось еще раз (или не раз) пересчитывать размер оплаты жителей. По окончании судебного спора ТСЖ вернется к вопросу о перерасчете платы за отопление.

В то же время правлением ТСЖ оценивается стоимость и экономическая целесообразность установки отдельных счетчиков по горячей воде и теплу в доме и гараже. На данный момент ОАО «МОЭК» не выражало готовности принимать их как данные коммерческого учета.

8. В марте 2012 года МОЭК выставил счет ТСЖ на 100 гКал больше, чем зафиксировано общедомовым счетчиком, т.е на 144 тыс. руб. и ТСЖ приняло это к учету.

Предложение:

- разобраться с указанным счетом в срок до 01.09.2013.

Комментарии правления: На момент получения настоящего отчета правлением совместно с жителями, ознакомляющимися с финансово-хозяйственной деятельностью ТСЖ, уже выяснены данные обстоятельства. Цифры проверены, счет выставлен правильно и оплачен. Не понятно, зачем нужно было включать этот пункт.

9. Выявлено несанкционированное подключение к общедомовой электрической сети арендатором автомойки.

Комментарии правления: Правлением проведено расследование, получены объяснения от арендатора о том, что подключение было вызвано технической необходимостью, возникшей единожды. Арендатор предупрежден об ответственности, в договор на новый срок включена санкция за подключение к общедомовым сетям – штраф в размере 10 000 рублей.

10. Навести санитарный порядок в подвальном помещении и туалетной комнате в гараже в срок до 20.07.2013 и поддерживать соответствующие санитарные условия.

Комментарии правления: На момент подачи отчета в туалетах санитарный порядок. Не понятно, зачем данный пункт включен в отчет с датой наведения порядка в туалетах до 20 июля.

11. Так как работой комиссии установлено, что бухгалтерский учет за 2013 год не ведется "в текущем режиме", то есть отсутствуют учетные данные на актуальную дату, то установить как соблюдается порядок расходования сметы на 2013 год не представляется возможным.

Предложение:

- прекратить все расходы, кроме платы ресурсоснабжающим организациям, заработной платы, налогов и установки счетчиков тепла до момента подготовки промежуточного отчета правления за 2013 год.

Комментарии правления: На момент подачи отчета бухгалтерский учет ведется в текущем режиме, с его данными по письменному запросу может ознакомиться любой член ТСЖ в разумный срок. ТСЖ не может прекратить расходы в связи с тем, что оно обязано выполнять годовой план, утвержденный общим собранием членов. Кроме того, собственники помещений, в том числе на сайте ТСЖ, настоятельно требуют проведения запланированных работ по ремонту подъезда, внедрению системы домофонии и т.п.

12. Между ТСЖ и ИП Крюковым С.Г. заключён договор от 01.08.2012 № 2/12, предметом которого выступали услуги технического характера по выбору, содействию в приобретении, монтаже, внедрению, ремонту, обслуживанию и контролю за оборудованием в доме:

- регулирование въезда на территорию, соблюдение правил парковки;
- создание политики безопасности информационных систем;
- резервирование данных и обеспечение отказоустойчивости систем хранения данных;
- коллективный доступ к данным на сервере RDP;
- монтаж, настройка, обслуживание, ремонт ip камер;
- публикация информации на сайте и т.п.

Во исполнение указанного договора ТСЖ перечислило 455 000 руб. (по 65 000 руб. за период с августа 2012 г. по апрель 2013 г.). Однако акты выполненных работ имеются только за период с августа по октябрь 2012 г. В актах дано перечисление предмета договора, без указания конкретно какие работы, услуги, в каком объёме были выполнены в отчётный период.

Исходя из изложенного нельзя достоверно установить, выполнялись ли вообще работы, услуги по данному договору.

Комментарии правления: Исполнителем вышеуказанного договора фактически являлся Евгений Коротченко. За 65 000 рублей в месяц (изначально он просил 84 000 рублей) он обязался произвести внедрение и наладку систем домофонии, контроля доступа, видеонаблюдения в доме, поддерживать в исправном рабочеспособном состоянии все программно-аппаратные комплексы ТСЖ, модернизировать их, в том числе бухгалтерию, подачу показаний счетчиков, вести сайт ТСЖ www.chertanovskaya.ru.

Евгением Коротченко работы производились, однако, действительно, их количество и состав правлению неизвестны. Бухгалтерия и правление неоднократно устно просили Е.Коротченко в том числе через его супругу Татьяну, бухгалтера по профессии и члена правления, предоставлять акты выполненных работ, содержащие указание на то, какие работы и услуги и в каком объёме были выполнены в отчетный период. Однако такие акты не были Е.Коротченко предоставлены. Правление посчитало, что ТСЖ при существующих условиях не может позволить себе оплачивать услуги в объёме, предусмотренном договором, предложило Е.Коротченко изменить договор, сделав оплачивать оказываемые им услуги в зависимости от их количества. Е.Коротченко отказался. Договор был расторгнут. Средства, перечисленные в отсутствие актов, ТСЖ считает перечисленными ошибочно. ИП Крюкову С.Г. направлено требование вернуть их ТСЖ.

13. ТСЖ заключены 2 договора на предоставление помещений в аренду:

- с ООО «Старт-Авто»: предоставлено помещение площадью 72 кв. м., стоимость аренды 50 000 руб./мес.

- с ИП Пацула П.П.: предоставлено помещение под автомойку площадью 102,6 кв.м., стоимость аренды 50 000 руб./мес.

Таким образом, большее по площади и экономической ценности помещение было предоставлено за ту же цену, что и помещение для автошколы.

Комментарии правления: Экономически ценное помещение автомойки имеет площадь согласно экспликации БТИ - 43,9 м.кв. Помещение непосредственно под автомойкой площадью 47,8 м.кв. – это помещение дезобработки, насосная. Из насосной удаляются сточные воды, остающиеся после мытья машин. Помещения сданы правлением ТСЖ по рыночным ценам.

14. Между ТСЖ и ЧОП «Расчёт» заключён договор на охрану помещений.

Между тем отсутствуют учредительные документы и лицензия ЧОП, по месту регистрации ЧОП отсутствует.

Предложения:

- сдавать в аренду помещения, осуществлять размещение заказов на выполнение работ, оказание услуг для ТСЖ на конкурентной, открытой основе (например, путём публикации на сайте ТСЖ, размещения объявлений на доске объявлений, запроса цен у поставщиков аналогичных услуг);

- отказаться от услуг ЧОП «Расчёт» и рассмотреть возможность использования услуг консьержей.

- по окончании срока аренды помещения автомойки провести открытый конкурс на предоставление в аренду указанного помещения.

Комментарии правления: На момент подачи настоящего отчета копии учредительных документов и лицензия ЧОП «Расчет» имеются в распоряжении ТСЖ, могут быть предоставлены по письменному запросу любому члену ТСЖ в разумный срок. Доказательств отсутствия ЧОП по месту регистрации лицами, составившими настоящий отчет не предоставлено. По заявлению Татьяны Коротченко в Управление борьбы с экономическими преступлениями МВД России по городу Москве проведена законность деятельности ЧОП «Расчет» в наше доме. Нарушений не выявлено.

Правление ТСЖ рассмотрит возможность использования услуг консьержей после внедрения системы домофонии и подключения к ней большинства квартир.

Проведен открытый конкурс по аренде помещения автомойки. Объявления о нем размещались заблаговременно на сайте ТСЖ и на информационных стендах в доме. Принято решение заключить договор аренды автомойки на срок с 1 сентября 2013 года по 31 июля 2014 года на условиях арендной платы в размере 70 500 рублей ежемесячно.

Приложение: Расчёт доходов и расходов ТСЖ «Чертановская д. 48 к. 3».


- сдавать в аренду помещения, осуществлять размещение заказов на выполнение работ, оказание услуг для ТСЖ на конкурентной, открытой основе (например, путём публикации на сайте ТСЖ, размещения объявлений на доске объявлений, запроса цен у поставщиков аналогичных услуг);

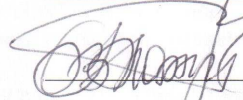
- отказаться от услуг ЧОП «Расчёт» и рассмотреть возможность использования услуг консьержей, а также рассмотреть альтернативные предложения по услугам охраны.

- по окончании срока аренды помещения автомойки провести открытый конкурс на предоставление в аренду указанного помещения.


Приложение: Расчёт доходов и расходов ТСЖ «Чертановская д. 48 к. 3».


Инициативная группа

 Балашев А.П.

 Антонов В.П.

 Богданов А.В.

 Пospelов И.А.

 Крутов В.А.