

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

# АРИНА



Отчет об исполнении Сметы ТСЖ «Арина»  
на 2014 год

К рассмотрению:

- Ревизионной комиссии
- Членам правления

**Отчитывается:**

Председатель правления / Коньякова Л.В.

р.п.Краснообск – май 2015

Ревизионная комиссия ТСЖ «Арина», руководствуясь Жилищным Кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01 октября 2013 г. по 31 марта 2015 г. (далее отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и оценки деятельности правления ТСЖ, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2013 г. и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена членами ревизионной комиссии в составе:

Председателя ревизионной комиссии БАТАНОВА Виктория Федоровна

Членов ревизионной комиссии: ЦЕРБАКОВА Наталья Артемьевна; ПАРХОМЧИК Валентина Павловна; ИЛЬИНА Галина Федоровна.

Ревизионная комиссия была избрана решением общего собрания членов ТСЖ заочным голосованием (Протокол № 6 от 03 июня 2013 г.).

Ревизия проведена в срок с «04» июня 2015 г. по «11» июня 2015 г.

В ТСЖ «Арина» три банковских счета: в банке «Акцепт» - основное движение денежных средств; и два счета в Сбербанке Россия – специальный счет капитального ремонта № 40703810344050000439 и капитальный ремонт № 40703810844050099270.

Основным источником поступления денежных средств для Товарищества за отчетный период является квартплата жильцов.

## 1. Общие сведения.

Полное наименование: Товарищество собственников жилья «Арина».

Место нахождения (юридический адрес) – Новосибирская область, Новосибирский район, рабочий поселок Краснообск дом 203, помещение 362 «а».

Высшим органом управления Товарищества согласно п.13.1 статьи 13 Устава ТСЖ – является Общее собрание членов Товарищества.

Для проведения проверки финансового состояния ТСЖ на предмет полноты и обоснованности отражения расходов, ревизорами были проведены следующие мероприятия:

- проверка банковских выписок, платежных поручений, проверка законности и достоверности, проведенных по расчетному счету операций;
- проверка авансовых отчетов;
- проверка начислений заработной платы персонала;
- расходы на техническое обслуживание, содержание и ремонт общедомового имущества.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Учредительные и регистрационные документы ТСЖ;
- Протоколы общих собраний членов ТСЖ за 2013, 2014 и 2015 гг.;
- Переписка с госучреждениями и организациями;
- Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными лицами и организациями, заключенными или действующими с 2013 г.;
- Учетная политика ТСЖ;
- Первичная бухгалтерская документация (договора; счета; кассовые и товарные чеки; накладные; акты);
- Документы кадрового учета, приказы, штатное расписание;
- Расчетные ведомости по заработной плате, договора подряда;
- Акты выполненных работ;
- Бухгалтерская и налоговая отчетность за 2013-2015 гг.

Правовая оценка уставных документов Товарищества, протоколов Согласно п.2 ст.135 ЖК РФ в качестве единственного учредительного документа ТСЖ действующим законодательством предусматривается Устав ТСЖ.

ТСЖ «Арина» осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность на основании Устава, утвержденного общим собранием собственников помещений (Протокол № 6 от 03.06. 2013 г.).

## 1. Сводная Смета для представления Ревизионной комиссии, с расшифровкой статей списания расходов

### 1.1. Фактическое расходование средств План-Факт

Наименование статей затрат	Кол-во чел	Стоимость	В месяц	В год	Фактические расходы - 2014	Комментарии	Отклонение по статье	Источник компенсации средств
Председатель правления	1	0,72	18 000,00	216 000,00	216 000,00			
Управляющий	1	0,60	15 000,00	180 000,00	205 370,56	Неправомерное начисление компенсации за неиспользованный отпуск (несоблюдение требований ст. 126 ТК РФ)	-25 370,56	Компенсация за счет средств статьи «Ночная аварийная служба»
Главный бухгалтер	1	0,72	18 000,00	216 000,00	297 899,84	Перерасход в связи со сменой персонала (необходимость компенсации за неиспользованный отпуск), повышенная ставка при оплате работы в выходные и праздничные дни.	-81 899,84	Компенсация за счет средств статьи «Резервный фонд»
Паспортист	1	0,46	10 000,00	120 000,00	138 000,00	Перерасход в связи с некорректной ставкой в Штатном расписании, не учтен НДФЛ - 13%. Неправомерное начисление компенсации за неиспользованный отпуск (несоблюдение требований ст. 126 ТК РФ)	-18 000,00	Компенсация за счет средств статьи «Резервный фонд»
Уборщик дворовых территорий	1	0,50	15 000,00	180 000,00	190 500,00	Неправомерное начисление компенсации за неиспользованный отпуск (несоблюдение требований ст. 126 ТК РФ)	-10 500,00	Компенсация за счет средств статьи «Спец.техника»
Уборщик мусоропровода	1	0,50	15 000,00	180 000,00	180 000,00		0,00	
Уборщик лестничных клеток	2	0,92	23 000,00	276 000,00	303 663,60	Неправомерное начисление компенсации за неиспользованный отпуск (несоблюдение требований ст. 126 ТК РФ)	-27 663,60	Компенсация за счет средств статьи «Тех.обслуживание и освидетельствование лифтов. Страхование»
<b>ФОТ (фонд оплаты труда)</b>	<b>10</b>	4,44	110 360,00	1 324 320,00	1 531 434,00			
Соцналог (30,2%)		1,34	33 329,00	399 948,00	462 493,07	Перерасход в связи с увеличением общей суммы ФОТ.	-62 545,07	Распределено по статьям компенсации

Наименование статей затрат	Кол-во чел	Стоимость	В месяц	В год	Фактические расходы - 2014	Комментарии	Отклонение по статье	Источник компенсации средств
<b>Итого по оплате труда</b>		5,78	143 689,00	1 724 265,00	1 993 927,07	Перерасход в связи с увеличением общей суммы ФОТ.	<b>-269 662,07</b>	Распределено по статьям компенсации
Текущий ремонт		4,20	104 500,00	1 254 000,00	736 008,77		516 991,23	
Техническое обслуживание инженерного оборудования		1,13	28 000,00	336 000,00	505 783,40	В связи с неисполнением условий договора Управляющей компанией, в штат ТСЖ приняты Сантехник и Электрик. Компенсационное перераспределение статей затрат.	<b>-1 783,40</b>	Компенсация за счет средств статьи «Текущий ремонт»
Техническое обслуживание систем отопления		0,56	14 000,00	168 000,00				
Обслуживание тепло-счетчиков	<i>договор</i>	0,29	7 200,00	86 400,00	163 110,40	В смету не закладывалась поверка счетчиков, помимо сервисного обслуживания	<b>-76 710,40</b>	Компенсация за счет средств статьи «Текущий ремонт»
Ночная аварийная служба	<i>договор</i>	0,36	9 000,00	108 000,00	68 120,64		39 879,36	
Вывоз и транспортировка мусора	<i>договор</i>	0,88	22 000,00	264 000,00	432 141,52	Перерасход по статье в связи с повышением тарифа поставщика МКУ «СБОМ»	<b>-168 141,52</b>	Компенсация за счет средств статьи «Текущий ремонт»
Вывоз крупногабаритного мусора	<i>договор</i>	0,24	6 000,00	72 000,00	100 525,82	Перерасход по статье в связи с повышением тарифа поставщика МКУ «СБОМ»	<b>-28 525,82</b>	
Спецтехника по уборке территории	договор	0,28	7 000,00	84 000,00	61 897,40		22 102,60	
Техническое обслуживание лифтов	договор	1,73	43 000,00	516 000,00	496 837,00		19 163,00	
Страхование лифтов	полис	0,05	1 350,00	16 200,00	0,00	Оплата прошла в январе 2015 года	16 200,00	
Техническое освидетельствование лифтов	договор	0,08	2 000,00	24 000,00	77 803,60		<b>-53 803,60</b>	Компенсация за счет средств статьи «Текущий ремонт»
Резервный фонд		1,67	41 500,00	498 000,00	768 435,67	Перерасход в связи с: 1. покупкой программы для ведения учета ТСЖ (Полная версия 1С), 2. необходимостью дополнительной настройки Программы 1С, 3. привлечение доп. персонала для создания и сопровождения сайта – требование законодательства (ПП 731 Стандарт рас-	<b>-270 435,67</b>	Компенсация за счет средств статьи «Текущий ремонт»

Наименование статей затрат	Кол-во чел	Стоимость	В месяц	В год	Фактические расходы - 2014	Комментарии	Отклонение по статье	Источник компенсации средств
						крытия информации), 3. необходимостью консультационного сопровождения процедуры взыскания задолженности, 4. выплатой неправомерно начисленных компенсаций за неиспользованный отпуск, 5. оплата переработок в выходные и праздничные дни.		
Услуги банка		0,20	5 000,00	60 000,00	281 570,70	В связи с некорректной работой Системы город, в штат ТСЖ была введена ставка кассира, для приема платежей от собственников. После окончательной настройки взаимодействия с Системой город ставка кассира упразднена.	-59 570,70	Компенсация за счет средств статьи «Текущий ремонт»
Система «Город»		0,54	13 500,00	162 000,00				
<b>Итого по обслуживанию</b>		12,22	304 050,00	3 648 600,00	3 693 234,93		-44 634,93	
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>		18,00	447 739,00	5 372 865,00	5 686 162,00		-314 297,00	
Интернет «МТС»		0,06	1 500,00	18 000,00				
Интернет «Ростелеком»		0,06	1 500,00	18 000,00				
<b>Всего доходов</b>		0,12	3 000,00	36 000,00	60 064,26			
		17,88	444 739,00	5 336 865,00	5 626 097,74			

### 1.2. Расшифровка статей списания средств

<u>Распределение дохода от использования общего имущества</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Услуги связи	18 646,23р.
Повышение квалификации, подписка на профессиональные издания	23 743,20р.
Канцтовары	27 079,21р.
<b>Общая сумма дохода от использования общего имущества</b>	60 064,26р.
<b>Итого</b>	<b>-9 404,4</b>

<u>Текущий ремонт / Санитарное обслуживание жилья</u> (в связи с отсутствием статьи в Смете)	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Санитарное содержание (пакеты мусорные, перчатки, бытовая химия и д.р.)	149 466,37р.
Мелкий ремонт и дезинсекция чердачных помещений.	135 087,52р.
Отмостка	120 475,64р.
Изготовление и установка дверей тех. этажа	25 680,00р.
Устройство вентиляционных шахт	106 864,78р.
Устройство перильного ограждения крыльца	23 863,14р.
Ремонт кровли и внешних швов	67 066,21р.
Ремонт подсобных помещений	107 505,11р.
<b>Итого:</b>	<b>736 008,77р.</b>

<u>Вывоз крупногабаритного мусора</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Вывоз крупногабаритного мусора по заявкам	100 525,82
<b>Итого</b>	<b>100 525,82</b>

<u>Вывоз и транспортировка мусора</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Вывоз ТБО по договору МКУ «СБОМ»	432 141,52
<b>Итого</b>	<b>432 141,52</b>

<u>Техническое обслуживание инженерного оборудования /</u> <u>Техническое обслуживание систем отопления</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Сантехник (заработная плата, в т.ч. соц.налог)	246 332,42
Электрик (заработная плата, в т.ч. соц.налог)	226 404,78
Приобретение мелкого хозяйственного оборудования (шланги, лампочки, ключи)	33 046,20р.
<b>Итого</b>	<b>505 783,40</b>

<u>Услуги банка / Система город</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Услуги банка	26 680,87
Система «Город»	112 916,07
Кассир (заработная плата, в т.ч. соц.налог)	141 973,76р.
<b>Итого</b>	<b>281 570,70</b>

<u>Спецтехника по уборке территории</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Услуги спец.техники МКУ «СБОМ» (в т.ч. фронтальный погрузчик)	7 497,40
Приобретение снегоуборщика	29 200,00
Услуги спец.техники ООО «Спецтех»	25 200,00
<b>Итого</b>	<b>61 897,40</b>

<u>Обслуживание теплосчетчиков</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Замена модемов на счетчиках воды	16 000,00
Сервисное обслуживание приборов учета (показания)	24 000,00
Поверка счетчиков	123 110,40
<b>Итого</b>	<b>163 110,40</b>

<u>Техническое обслуживание лифтов</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Техническое обслуживание лифтов, Валанд ПКФ ООО	496 837,00
<b>Итого</b>	<b>496 837,00</b>

<u>Техническое освидетельствование лифтов</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Тех. освидетельствование лифтов	11 469,60р.
Дополнительное освидетельствование лифтов, разработка тех. документации для модернизации	23 854,00р.
Оценка соответствия лифтов перед установкой	42 480,00
<b>Итого</b>	<b>77 803,60</b>

<u>Ночная аварийная служба</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Выполнение функций «Ночной аварийной службы» (совмещение по Приказу)	68 120,64
<b>Итого</b>	<b>68 120,64</b>

<u>Резервный фонд</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
Выплата неправомерно начисленных отпускных	31 521,25р.
Оплата переработок в выходные и праздничные дни	86 131,65р.
Компенсация по Приказам в связи с увеличением объема работ	196 218,96р.
Компенсация по статье Главный бухгалтер, в связи со сменой персонала и совмещением	20 501,94р.
Аренда техники / оборудования	24 998,40р.
Налоги юр.лица	30 773,77р.
Консультационное сопровождение процедуры внедрения программы 1С, услуг сторонних организаций и специалистов.	237 807,45р.
Консультационное сопровождение процедуры взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги	81 474,92р.
Возмещаемые расходы по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги	18 241,38р.
Орг.техника	29 760,00р.
Компенсация по статье «Распределение доходов от использования общего имущества»	9 404,40р.
Коммунальные услуги офиса	1 601,55р.
<b>Итого</b>	<b>768 435,67р.</b>

### 1.3. Детальные пояснения Председателя правления по перерасходу отдельных статей Сметы-2014

- Изменение тарифов поставщиков – МКУ «Служба СБОМ», монополиста по услугам вывоза ТБО в поселке.
  - Плановый ежемесячный платеж: 22 000 руб.
  - Фактический ежемесячный платеж: 32 000 руб.
- Регулярная задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги, превышающая 500 000 рублей, что способствует не только увеличению объема работ персонала ТСЖ (анализ задолженности, беседы с безответственными собственниками, регулярные отчеты перед контролирующими органами по заявкам Инициативной группы), но и привлечение для оказания услуг сторонних специалистов (судебное делопроизводство). На сегодняшний день, ряд регулярных неплательщиков не оплачивает услуги в явно вредительском формате и на момент решения суда по Исковому заявлению, уже имеет задолженность за период судебного делопроизводства, более подробно данная проблема рассмотрена в разделе 1.4. «Работа с должниками» настоящего документа.

Наименование статьи	Сумма в руб.
Услуги специалиста по взысканию (договор ГПХ)	62 576,74
Соц.налог 30,2% от суммы договора	18 898,18
Гос.пошлины	8 231,38
Возврат ошибочно взысканных средств	10 010,00
<b>Итого</b>	<b>99 716,30</b>



3. Не достаточная проработка статей расходов (не были запланированы расходы на поверку счетчиков, дополнительные экспертизы при подготовке к участию в программе Модернизации лифтового оборудования, материалы для обеспечения санитарно-хозяйственного обслуживания жилья, раскрытие информации согласно Стандарта № 731),
4. Ряд статей были необъективно занижены, т.к. опирались на рекламные предложение поставщиков, а не на фактические показатели расходов за предыдущие периоды, в том числе:
  - 1) Вознаграждение Системы город: 3% от суммы начислений, учитывая начисления на Капитальный ремонт и Модернизацию лифтов, сумма в последние месяцы 2014 года – составила 30 000-35 000 рублей.
5. Не достаточная квалификация персонала, что вызвала ошибочные начисления отпускных, завешенный объем консультационных часов по программе 1С, значительные трудности при настройке и переносе информации из старой программы в новую и, как следствие, повышенную нагрузку, работу в выходные и праздничные дни.

Ведение бухгалтерского учета, в том числе начисление и прием платежей

Наименование статьи	Сумма в руб.
Зарплата Главного бухгалтера, в том числе компенсация неиспользованного отпуска	231 746,50
Компенсация за переработку в выходные и праздничные дни	66 153,34
<u>Промежуточный итог</u>	297899,84
Компенсация за объем работ	51 260,00
Прием платежей (Кассир)	109 042,83
ИТ-специалист (настройка и перенос информации из старой программы в новую)	79 961,45
<u>Промежуточный итог</u>	240 264,28
Соц.налог	162 525,56
Итого по персоналу	<b>700 689,68</b>
Программа 1С (полная версия)	18 000,00
Настройка конфигурации, конс.сопровождение	103 704,00
Орг.техника / Приобретение компьютера с учетом требований новой программы	29 760,00
Система город / прием платежей	112 916,07
Итого по сопровождению	<b>264 380,07</b>
Ошибка бухгалтера ( <i>Ошибочно начисленные отпускные ст.126 ТК РФ + Соц.налог 30,2%</i> )	<b>107 732,73</b>
<b>ИТОГО ПО СТАТЬЕ</b>	<b>1 072 802,48</b>

**2. Расчеты с работниками**

Комиссией проверено начисление фонда оплаты труда, которые начисляются в соответствии со штатным расписанием.

Общий фонд оплаты за проверяемый период составил **1 993 927,07 руб.** (включая социальный налог **462 493,07 руб.**), в том числе вознаграждение отдельных сотрудников (электрика, сантехника, уборщика дворовых территорий, мусоропроводчика, уборщиков лестничных клеток).

**3. Расчеты по платежам жильцов ТСЖ «Арина» и хозяйственная деятельность ТСЖ**

Статья 154 Жилищного кодекса РФ, предусматривает следующие ежемесячные платежи:

- Плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- Плату за коммунальные услуги.

Платежи по первому пункту осуществляются на основании тарифа 2013 г., утвержденного общим собранием ТСЖ (протокол № 11 от «01» августа 2013 г.). Правда за проверяемый период произошло повышение цен на вывоз и транспортировку мусора (дополнительное соглашение к договору от 01.02.2014 г.); а также обслуживание лифтов (дополнительное соглашение от 01.12.2014 г.).

Плата за коммунальные услуги – по приборам учета и нормативам по тарифам (согласно Договора по холодной воде и водоотведению с МУП ЖКХ «Краснообск» от 01.10.2013 г.), и электроэнергия МОП (Договор с «НовосибирскЭнергосбытом» от 01.08.2013 г.).

Согласно Устава Товарищества п.14.10 ст.14 в обязанности Правления ТСЖ входит составление смет доходов и расходов на соответствующий год, предоставление их Общему собранию членов Товарищества для утверждения.

Объем э/э за ОДН снизился с апреля 2014 г. в связи с установкой счетчиков на места общего пользования, кроме того, были выявлены все провайдеры, которые установили еще в бытность обслуживания МУП ЖКХ «Краснообск» без решения собственников на чердаке и в подвале свое оборудование, и проникали в данные места без всякого контроля.

В результате кропотливой работы электрика, председателя и управляющей, были выявлены все места несанкционированной установки оборудования, вызваны все провайдеры (МТС, Новотелеком, Ростелеком), заключены с ними Договора, заставили их установить счетчики на пользование э/энергии, установлены металлические двери на подъездах 1, 6 и 10.

Ведется журнал посещений провайдеров с января 2014 г., хотя было очень тяжело с ними найти общий язык. Они взламывали двери, сбивали замки, хамили, даже распускали руки. Но теперь все это в прошлом, у нас с ними сейчас нормальные отношения, кроме того, что они не санкционированно проникают в подъезды дома и расклеивают везде свои объявления, особенно МТС.

#### 4. Основные причины перерасхода по отдельным статьям Сметы-2014

- Изменение тарифов поставщиков – МКУ «Служба СБОМ», монополиста по услугам вывоза ТБО в поселке.
- Регулярная задолженность собственников за жилищно-коммунальные услуги, превышающая 500 000 рублей, что способствует не только увеличению объема работ персонала ТСЖ (анализ задолженности, беседы с безответственными собственниками, регулярные отчеты перед контролирующими органами по заявкам Инициативной группы), но и привлечение для оказания услуг сторонних специалистов (судебное делопроизводство).
  - Ряд регулярных «должников» не оплачивает услуги в явно вредительском формате и на момент решения суда по Исковому заявлению, уже имеет задолженность за период судебного делопроизводства.
  - Не достаточная проработка статей расходов (не были запланированы расходы на поверку счетчиков, дополнительные экспертизы при подготовке к участию в программе Модернизации лифтового оборудования, материалы для обеспечения санитарно-хозяйственного обслуживания жилья).
  - Ряд статей были необъективно занижены, т.к. опирались на рекламные предложения поставщиков, а не на фактические показатели расходов за предыдущие периоды.
  - Не достаточная квалификация бухгалтера, что вызвало ошибочные начисления отпускных, завышенный объем консультационных часов по программе 1С, значительные трудности при настройке и переносе информации из старой программы в новую и, как следствие, повышенную нагрузку, работу в выходные и праздничные дни.

#### 5. Перечень мер принятых Председателем правления с целью ликвидации и/или минимизации необоснованных перерасходов

По результатам детального анализа статей перерасхода по итогам 2014 года, Председателем ТСЖ были приняты следующие меры по сокращению затрат:

1. Сокращение расходов по условной статье «Бухгалтерия». Увольнение Главного бухгалтера, с последующей ликвидацией указанной должности в Штатном расписании. Функция ведения бухгалтерского учета и осуществления начислений за жилищно-коммунальные услуги были переданы на аутсорсинг независимым юридическим лицам. Каждая из упомянутых компаний предоставляет гарантию качества оказываемых услуг и может быть привлечена к ответственности, за некачественное их исполнение, в судебном порядке.

2. Кроме того, привлечение сторонних организаций позволит сэкономить на таких статьях, как: социальный налог, приобретение Программного обеспечения, сопровождение настройки программного обеспечения ИТ- специалистами, покупка дополнительной орг.техники, гарантия качества – уменьшает вероятность ошибки при ведении учета.

3. Оптимизация расходов по условным статьям: Переработка Главного бухгалтера, Кассир, Услуги банка, Система город. Расторгнут договор с Системой город, как экономически не эффективного и заключен договор с НП «ОРС» (Некоммерческое партнерство «Объединенная расчетная система»). Новый партнер выполняет не только функцию биллинговой системы, но и обеспечивает прозрачное начисление услуг, администрирование Личного кабинета абонента ЖКХ, формирование Единого Платежного Документа, передачу данных в контролирующие органы (соц.защиту, Единую муниципальную информационную систему). Объем вознаграждения НП «ОРС», соответствует объему вознаграждения Системы город, дополнительные отчисления в пользу биллинговой системы не требуется.

4. Сокращение расходов на вывоз ТБО. В январе – феврале 2015 года, были заказаны услуги по вывозу снега и ТБО (разовые - по заявке) у сторонней организации ООО «Спецтехника». Указанная компания работает по тарифам ниже заявленных МКУ «Служба СБОМ» и оказывает услуги на значительно более высоком уровне.

5. Расторгнут договор со службой «СБОМ» по вывозу мусора, и заключен Договор с компанией «МАГ-групп», у которой также значительно ниже тарифы на обслуживание.

#### 6. Работа с должниками

**По состоянию на 31.03.2015 общая сумма задолженности собственников перед ТСЖ «Арина» составляет – 705 369 рублей.**

В доме проживает группа «Регулярных неплательщиков по идеологическим соображениям». Даже при оплате услуг по решению суда, внесенная сумма выглядит в лучшем случае насмешкой, а в худшем издевательством (особенная спекуляция неплатежей числится за пп.3 и 8).

При удовлетворении иска:

	<b>Фактические показатели</b>	<b>Сумма</b>
1	Сумма, оплаченная по решению суда	82 870,38
2	Сумма, оплаченная в ходе судебного разбирательства	<b>158 929,09</b>
3	<b>Общая сумма задолженности на момент оплаты (по указанным Лицевым счетам)</b>	<b>192 103,98</b>

Пункты 2 и 3 таблицы, на момент первой оплаты по долгу, уже значительно превышает сумму Иска. Таким образом, даже после оплаты основной суммы Искового заявления у собственника остается задолженность перед ТСЖ.

В среднем, полный цикл процедуры взыскания задолженности от Претензии до Решения (Определения) составляет 3 месяца, Претензия направляется собственнику, когда период задолженности превышает 5-6 месяцев.

После Решения суда, только через месяц готов исполнительный лист судебными приставами.

Из этих, весьма не сложных вычислений, очевидно, что «Регулярные неплательщики» живут за чужой счет около 8-9 месяцев.

Учитывая вышеизложенные факты, Председателем ТСЖ, в рамках своих должностных обязанностей и полномочий, был разработан комплекс мер по минимизации задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.

Предлагаемый комплекс мер сформирован в соответствии с требованиями действующего федерального законодательства:

Наименование статьи	Основание
Начисление неустойки. Жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню в размере 1/300 <a href="#">ставки рефинансирования</a> Банка России за каждый день просрочки.	В соответствии с <a href="#">ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации</a> В соответствии с п. 6.2.2. Договора управления
Привлечение к оказанию услуг профессиональную юридическую организацию и/или профильного специалиста для регулярной работы по взысканию задолженности. Все расходы по оплате услуг указанной организации (специалиста) будут представляться в суд в составе Искового заявления, для их возмещения должниками.	В соответствии с ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ, ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ
Ввод в Штатное расписание 0,5 ставки «Юрист» для включения в тариф из резервного фонда	
<b>Ограничение или приостановление оказания коммунальных услуг должникам</b>	Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354. В соответствии с п. 6.2.3. Договора управления

#### 7. Пояснения по перераспределению статей расходов в Тарифе

1. Ввод в штат ставок Электрик и Сантехник. Статьи «Техническое обслуживание инженерного оборудования» и «Техническое обслуживание систем отопления» - ликвидированы. Работа по договору с Управляющей компанией оказалась не эффективной (был суд, решение в пользу ТСЖ «Арина»).

2. Ввод в штат 0,5 ставки Юриста, для регулярной работы с задолженностью (более 700 000 рублей на 31.03.2015 г.) и недобросовестными поставщиками.

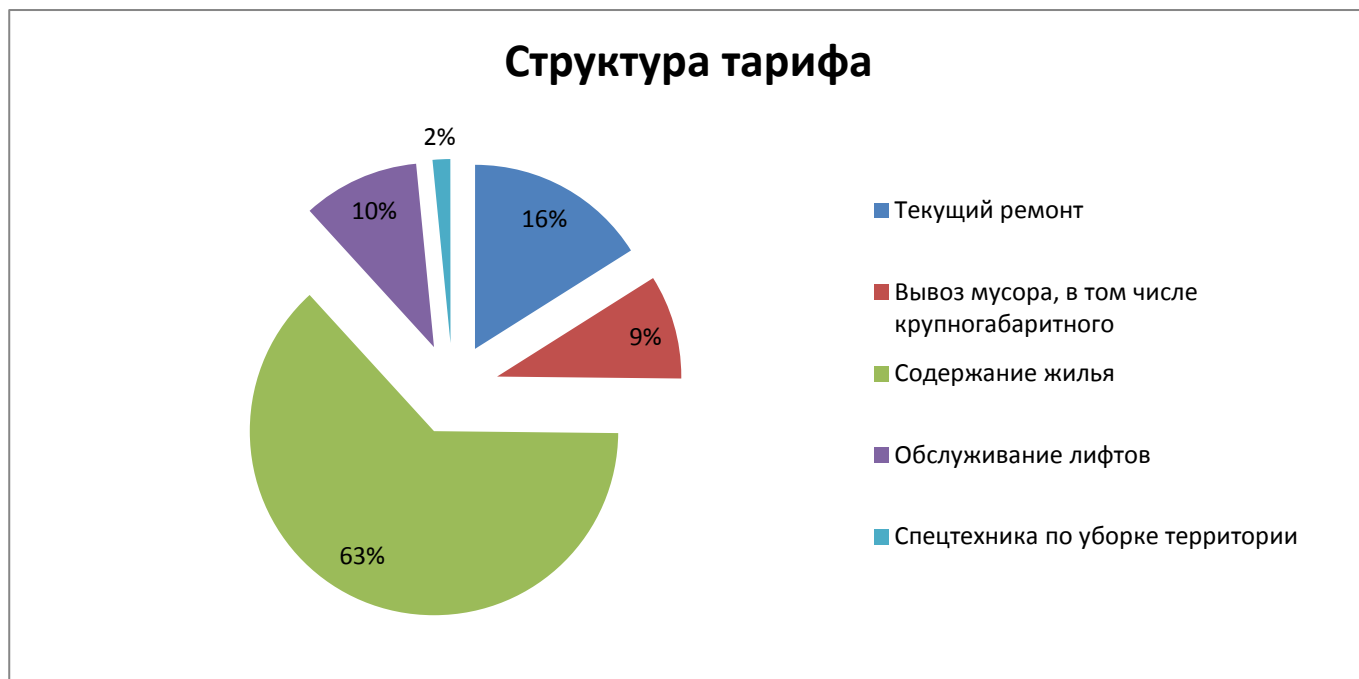
3. Ввод в штат ставки 0,5 «Ночной аварийный диспетчер», услуги сторонних организаций значительно дороже и не нужны нам в полном объеме.



4. Выделение статьи «Санитарно-хозяйственные расходы» из «Текущего ремонта». На регулярной основе требуется покупка хозяйственных материалов, спец.одежды, моющих и чистящих средств.

5. Замена статьи «Резервный фонд» на статью «Содержание юридического лица», с последующим уменьшением. Расходование средств на Налоговые отчисления, канцтовары, бланки, коммунальные услуги в пом. «362а», дополнительных компенсаций статья не предусматривает.

8. Проект Сметы-2015. Предложение по перераспределению статей Тарифа – 2015



СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "АРИНА" на 2015 год				
Наименование статей затрат	Кол-во чел	Стоимость	В месяц	В год
<u>Содержание жилья</u>				
Председатель правления	1	0,92462	23 000,00	276 000,00
Управляющий	1	0,73970	18 400,00	220 800,00
Паспортист	1	0,46231	11 500,00	138 000,00
Уборщик дворовых территорий	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Уборщик мусоропровода	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Уборщик лестничных клеток	2	0,92462	23 000,00	276 000,00
Электрик	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Сантехник	1	0,60302	15 000,00	180 000,00
Ночной аварийный диспетчер	0,5	0,16080	4 000,00	48 000,00
Юрист (резервный фонд, работа с должниками)	0,5	0,24121	6 000,00	72 000,00

**СМЕТА РАСХОДОВ ТСЖ "АРИНА" на 2015 год**

<i>Наименование статей затрат</i>	<i>Кол-во чел</i>	<i>Стоимость</i>	<i>В месяц</i>	<i>В год</i>
<b>ФОТ (фонд оплаты труда)</b>	<b>10</b>	<b>5,86533</b>	<b>145 900,00</b>	<b>1 750 800,00</b>
<b>Соцналог (30,2%)</b>		<b>1,77133</b>	<b>44 061,80</b>	<b>528 741,60</b>
<b>Итого по оплате труда</b>		<b>7,63666</b>	<b>189 961,80</b>	<b>2 279 541,60</b>
Аутсорсинг учетной функции (начисления, платежи), тех. поддержка сайта, раскрытие информации	догов	2,59296	64 500,00	774 000,00
Услуги банка	догов	0,08040	2 000,00	24 000,00
Санитарно – хозяйственные расходы		0,40201	10 000,00	120 000,00
Обслуживание теплосчетчиков		0,52261	13 000,00	156 000,00
Содержание жилья		11,39545	283 461,80	3 401 541,60
Текущий ремонт		2,89970	72 130,00	865 560,00
Вывоз ТБО и КГМ	догов	1,64824	41 000,00	492 000,00
Спец.техника по уборке территории		0,28000	6 965,00	83 580,00
Лифты (освидетельствование, обслуживание, страховка)		1,84925	46 000,00	552 000,00
<b>ВСЕГО РАСХОДОВ</b>		<b>18,07264</b>	<b>449 556,80</b>	<b>5 394 681,60</b>
<b>Всего доходов (провайдеры)</b>		<b>0,20101</b>	<b>5 000,00</b>	<b>60 000,00</b>
<b>Итого: расходы - доходы</b>		<b>17,87163</b>	<b>444 556,80</b>	<b>5 334 681,60</b>
<b>Смета расходов 2013-2014 г. составила</b>		<b>17,88</b>	<b>444 739,00</b>	<b>5 336 865,00</b>
<b>Увеличение за предыдущий период составил (на 289 232,74)</b>		<b>Тариф остался прежним</b>		

**9. Результаты ревизии**

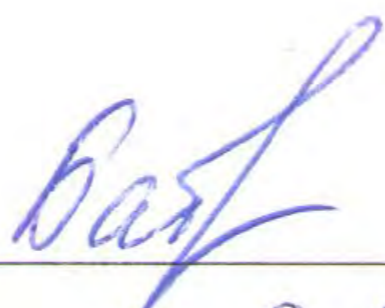
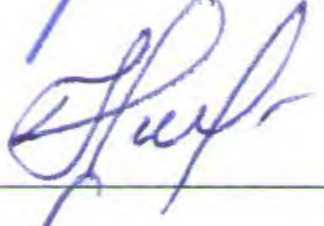
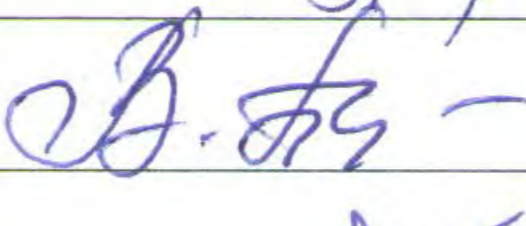

- Запрошенные документы предоставлены в полном объеме.
- Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
- Выявлена некачественная работа Правления ТСЖ по планированию расходов, возникающих в процессе финансово-хозяйственной деятельности, в связи с тем, что большинство членов Правления самоустранились от выполнения своих обязанностей, переложив весь груз принятия решений ответственности на Председателя и управляющую.
  - Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности, но не являются в полной мере обоснованными и рациональными. Основной причиной этого является то, что наше ТСЖ находится на стадии становления и необходимо решать множество самых разнообразных вопросов и проблем. Но главной проблемой остается сопротивление самих жильцов дома. Поэтому, одним из важных направлений деятельности Правления считаем разъяснительную работу.
  - Позиция собственников жилья не всегда отличается конструктивностью и готовностью учитывать не только свои интересы, но и помнить о своих обязанностях.
  - Получив в собственность недвижимость, с собственников не снимается обязанность за ее содержание (не важно: проживает он там или нет).
  - Работа ТСЖ по взысканию задолженности с должников-неплательщиков, признана успешной, но ТСЖ должно применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные нововведениями жилищным законодательством РФ, Гражданским кодексом, Постановлениями правительства с целью недопущения ущемления прав собственников, являющихся добросовестными плательщиками.
  - Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ТСЖ «Арина» считать работу Правления ТСЖ за период с 01.10.2013 г. по 31.03.2015 г. в части финансово-хозяйственной деятельности **удовлетворительной**.
  - Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ТСЖ в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного периода.



Альтернативное предложение:

<u>Ведение бухгалтерского учета, в том числе начисление и прием платежей</u>	
Наименование статьи	Сумма в руб.
НП «ОРС»	420 000,00
ООО «Баланс интересов»	384 000,00
Итого	804 000,00
<b>Потенциальная экономия</b>	<b>268 802,48</b>

ПРИЛОЖЕНИЕ: Сводная информация «Работа с должниками» на 5 листах

Председатель ревизионной комиссии:  /Батанова В.Ф.  
 Члены ревизионной комиссии  /Щербакова Н.А.  
 /Пархомчик В.П.  
 /Ильина Г.Ф.

МП  
 «14» июня 2015 г.

Настоящий отчет составлен на 14 листах в двух экземплярах, прошит и пронумерован; один из них передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), один остается в материалах ревизионной комиссии.



Работа с должниками за коммунальные услуги  
сводная информация о текущей задолженности собственников  
за жилищно-коммунальные услуги, превышающие 10 000 рублей

№№ п/п	№ квартиры	Сумма задол- женности по со- стоянию на 31.03.2014	Статус	Дополнительная информация
1.	11	13 245,29	Регулярный не- плательщик	Белая Елена Юрьевна
2.	28	24 685,95	Регулярный не- плательщик	Слепцов Валентин Юрьевич
3.	83	10 097,23	Регулярный не- плательщик	Бондарь Александра Леонидовна
4.	89	10 014,75	Регулярный не- плательщик	Сухоруков Александр Алексеевич
5.	91	11 889,71	Регулярный не- плательщик	Бортников Евгений Витальевич
6.	117	12 056,58	Регулярный не- плательщик	Жабин Дмитрий Викторович
7.	212	10 662,94	Регулярный не- плательщик	Зверева Татьяна Николаевна
8.	254а	10 531,11	Регулярный не- плательщик	Реутова Ольга Александровна
9.	259	24 932,62	Регулярный не- плательщик	Докучаев Юрий Михайлович
10.	260	26 088,25	Регулярный не- плательщик	Костылева Галина Герасимовна
11.	264	30 648,27	Регулярный не- плательщик	Никитин Михаил Геннадьевич
12.	273	28 297,21	Регулярный не- плательщик	Гарке Татьяна Михайловна
13.	277	13 997,48	Регулярный не- плательщик	Циванюк Елена Григорьевна
14.	302	12 118,11	Регулярный не- плательщик	Полякова Галина Леонидовна
15.	348	11 037,76	Регулярный не- плательщик	Матющенко Наталья Николаевна
16.	369	13 658,01	Регулярный не- плательщик	Чамова Любовь Петровна
17.	393	23 995,18	Регулярный не- плательщик	Костина Марина Александровна
	<b>ИТОГО</b>	<b>252 232,374</b>		

### 1. Квартира № 11

Сумма иска	<b>10 657,53</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>16 865,5</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>13 245,29</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 2. Квартира № 89

Сумма иска	<b>13 388,31</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>15 142,79</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>10 014,75</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 3. Квартира № 90

Сумма иска	<b>11 583,60</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>20 070,24</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>5 983,77</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 4. Квартира № 91

Сумма иска	<b>9 535,72</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>19 276,54</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>11 889,71</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	



### 5. Квартира № 127

Сумма иска	<b>7 144,21</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.07.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>14 427,32</b>	Период судопроизводства	01.08.2014-27.11.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>5 292,88</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 6. Квартира № 235

Сумма иска	<b>8 667,24</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>6 080,61</b>	Период судопроизводства	01.10.2014-04.10.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>6 570,39</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 7. Квартира № 241

Сумма иска	<b>12 864,90</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>16 447,92</b>	Период судопроизводства	23.06.2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>6 559,15</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 8. Квартира № 259

Сумма иска	<b>10 119,91</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>22 548,19</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>24 932,62</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 9. Квартира № 260

Сумма иска	<b>9 970,37</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>21 829,82</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>26 088,25</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 10. Квартира № 264

Сумма иска	<b>12 810,05</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>7 210,15</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>30 648,27</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 11. Квартира № 266

Сумма иска	<b>6 253,21</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.07.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>7 426,47</b>	Период судопроизводства	01.08.2014-06.11.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>2 096,60</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 12. Квартира № 273

Сумма иска	<b>10 318,37</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>18 727,83</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>28 297,21</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	



### 13. Квартира № 277

Сумма иска	<b>8 786,04</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>12 896,57</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>13 997,48</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 14. Квартира № 301

Сумма иска	<b>16 477,33</b>	Период задолженности	01.10.2013-28.02.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>2 755,58</b>	Период судопроизводства	18.03.2014-30.06.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>8 283,80</b>	Оплата	<b>Оплата по решению суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	

### 15. Квартира № 347

Сумма иска	<b>9 352,30</b>	Период задолженности	01.10.2013-31.05.2014
Сумма задолженности на дату первого платежа по иску	<b>5 541,15</b>	Период судопроизводства	23.06..2014-30.09.2014
Сумма задолженности на 31.01.2014	<b>4 892,95</b>	Оплата	<b>Инициативно, до решения суда</b>
		Судебные издержки (госпошлина, услуги сторонних организаций и специалистов)	