

ОТЧЕТ

ревизионной комиссии ТСЖ «СЕВЕР», избранной на внеочередном общем собрании членов ТСЖ «СЕВЕР» в форме заочного голосования с 12.04.2018г. по 22.04.2018г., в составе:

1. Дыбова Валентина Александровна, образование высшее экономическое
2. Зарочинцева Любовь Ивановна, образование высшее экономическое
3. Рыбников Николай Анатольевич, образование техническое.

Председатель ревизионной комиссии не избирался.

В связи с не передачей документов, ключей, имущества бывшим председателем правления Ряполовой Е.Л., главным бухгалтером Гунинной Т.В., паспортисткой Бахтиновой И.Н., управляющим Бугановым В.Д. и изъятием системного блока правоохранительными органами по возбужденному уголовному делу, ревизионная комиссия в своем заключении опиралась на выписки из банка, полученные по требованию ревизионной комиссии, акта осмотра общедомового имущества членами правления и собственниками от 21.12.2018г., экспертного исследования № 018/19 от 17.01.2019г.

Результаты проверки.

1. **Состояние дома.** Общее техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций (водоснабжения, отопления, канализации), расположенных в подвальных помещениях и помещениях технического этажа, а также общедомовой системы энергоснабжения (ВРУ) дома характеризуется как **ограниченно работоспособное**. Физический износ составляет от 21-50%. Следующая категория технического состояния – **НЕРАБОТОСПОСОБНОЕ**.
2. **Детская площадка** на придомовой территории не соответствует ГОСТ Р 52169-2012., не соответствует требованиям безопасности, покрытие выполнено из тротуарной плитки, по периметру установлены бетонные бордюры, не соблюдены минимальные расстояния между элементами оборудования, отсутствует озеленение. Работы на детской площадке были выполнены лично бывшим председателем правления Ряполовой Е.Л. в нарушение норм и без согласования с собственниками.
3. На придомовой территории припаркованы **транспортные средства**, находящиеся длительное время без движения, не принадлежащие собственникам дома, что привело в зимнее время к невозможности полноценной уборки придомовой территории от снега.
4. В штате ТСЖ «СЕВЕР» **отсутствовали** сотрудники, убирающие подъезды.
5. **Не был заключен** договор с аварийной службой.
6. **Не передано** бывшим председателем правления и сотрудниками: бухгалтерская и налоговая отчетность, учредительные документы, печать, техническая документация, имущество, кадровые документы.

7. **Задолженность перед поставщиками** услуг на 09.11.2018г. составила 645 000 руб. По некоторым услугам (лифт, вывоз мусора и др.) задолженность составляла более трех месяцев.
8. **Задолженность собственников** на 31.01.2019г. составила 1 320 840 рублей, в т.ч. нежилых помещений- 377 973 рубля.
9. Ежемесячная плата за содержание жилого помещения в 2018г. составила 15,86 рублей с 1 м кв., а на само содержание дома идет не более 2,61 рубля с 1 м. кв., из них же доплата за неплательщиков.
10. На основании документов от поставщиков услуг, расчетного центра (электроэнергия, тепловая энергия, вода) сделан вывод:
 - счетчики не поверены, что приводит к не правомерным начислениям.
 - многие собственники не показывают потребление по ИПУ
 - идет неправомерное списание за потребленные услуги
11. Устав ТСЖ «СЕВЕР» не приведен в соответствие с ЖК РФ и проверкой ГЖИ ВО.
12. Фонд капитального ремонта формируется не на счете ТСЖ, а на счете регионального оператора.
13. Бывшие сотрудники не отчитались по подотчетным суммам, полученным по vip картам.
14. Начислялась заработная плата родственникам сотрудников.
15. В отношении бывшего председателя возбуждено два уголовных дела по факту фиктивных договоров, подделки и использования документов.

РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Составить график работ по восстановлению работоспособности общедомовых инженерных коммуникаций, с определением приоритета и стоимости работ. Вынести на обсуждение собственниками.
2. Привести детскую площадку в надлежащее состояние с привлечением поставщика оборудования ООО «Чемпион-Черноземье», согласно договору с учетом финансового состояния ТСЖ «СЕВЕР».
3. Составить реестр транспортных средств собственников.
4. Восстановить, по возможности, документацию ТСЖ «СЕВЕР» с привлечением специалистов, правоохранительных органов, судов.
5. Проводить работу по возмещению денежных средств от должников.
6. Навести порядок в доме с ИПУ собственников.
7. Подготовить новую редакцию Устава.
8. Провести собрание по формированию средств капитального ремонта на специальном счете ТСЖ.

9. Для энергосбережения необходимо провести ревизию и работы по нормальному состоянию дверей и окон аварийных лестниц.

ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

1. Проведено экспертное исследование общего технического состояния общедомовых инженерных коммуникаций.
2. Составлен план мероприятий по восстановлению работоспособности коммуникаций.
3. В тепловой пункт приобретен и установлен циркуляционный насос, ранее отсутствующий.
4. Заключен договор на аварийное обслуживание дома, телефон диспетчера размещен в сводном счете. Договор на аварийное обслуживание ранее отсутствовал.
5. Восстановлена бухгалтерская документация для сдачи годового отчета.
6. Инициирована проверка ИПУ собственников.
7. Направлены досудебные претензии задолжникам.
8. Приняты уборщицы по ТК РФ.
9. Проведены работы по восстановлению шинозаземления по стояку подъезда № 8.
10. В тепловом пункте демонтированы остатки старых труб, сделан крепеж труб к потолку, для поддержания теплового режима работы оборудования сделана вентиляция.
11. В подъезде № 4 установлены сетки на техническом этаже для предотвращения проникновения в подъезд птиц. Восстановлены перила на техническом этаже. Отремонтирована дверь в подвальное помещение.
12. За зимний период дважды была произведена очистка территории от снега.
13. По заявкам собственников сделаны калитки в заборе.
14. Ведется текущая работа по содержанию дома.
15. Убиралась наледь на крышах подъездов: 1,6,7
16. Прочистка внешней канализации подъездов 4,5,7,8.

Содержание дома в настоящее время ведется в условиях саботажа, оговора, необоснованных жалоб.

Приложение:

- отчет ревизионной комиссии с анализом статей расходов.
- акт осмотра общедомового имущества
- экспертное исследование
- задолженность
- расшифровка строки «плата за содержание жилого помещения»
- предлагаемый план работ на 2019г.

28.02.2019г.

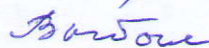
Члены ревизионной комиссии



Дыбова В.А.



Зарочинцева Л.И.



Рыбников Н.А.