

Отчет о ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период 30.11.2012-31.12.2013

Ревизионная комиссия ТСЖ «Северный парк» в составе: председатель комиссии Ланина И.Б., член комиссии: Калинин И.В. провели ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Северный парк» за период с 30.11.2012 г. по 31.12.2013.

ТСЖ «Северный парк» зарегистрировано 26.11.2008.

В проверяемом периоде исполняли обязанности:

- председателя правления Товарищества - Сапсаенко Д.Б. (01/N2 от 23.01.2013);
- зам. председателя правления Товарищества - Силаев В.В. (Протокол Заседания Правления № 02/N2 от 23.01.2013);
- секретаря и координатора правления ТСЖ «Северный парк» - Ловен Е.С. (02/N2 от 23.01.2013);
- бухгалтера (на безвозмездной основе) - Гусева О.Л., с 01.04.2013 - Головкина О.С. (приказ № 1/К от 01.04.2013).

Состав правления ТСЖ:

- Сапсаенко Дмитрий Борисович (корпус 2)
- Силаев Вячеслав Владимирович (корпус 2)
- Рымарь Анатолий Иванович (корпус 2)
- Горина Надежда Александровна (корпус 2)
- Колосова Татьяна Вадимовна (корпус 3)
- Иодковская Мария Чеславовна (корпус 3)
- Головкина Ольга Сергеевна (корпус 3)
- Попова Нина Ивановна (корпус 1)
- Зайниева Елена Викторовна (корпус 1)

По данным, полученным от Правления ТСЖ:

- жилая площадь комплекса - 62193.70 кв.м.
- площадь, принадлежащая членам ТСЖ - 36731.40 кв. м., что составляет - 59,06 % от общей жилой площади комплекса.

Ревизионная комиссия провела ревизию документов, связанных с деятельностью ТСЖ за отчетный период.

Документы сгруппированы в папки по корпусам. Отдельно представлена переписка ТСЖ с разными организациями и государственными органами, а также документы по финансовой деятельности.

Папки пронумерованы, промаркированы разным цветом в зависимости от категории, составлены реестры документов.

Нам были представлены протоколы заседаний правления за период с 01.12.2012 г. по 31.01.2014 г.

На заседаниях правления рассмотрены следующие вопросы:

- Перерегистрация ТСЖ - внесение изменений в Устав ТСЖ согласно решению членов ТСЖ принятом на общем Собрании членов ТСЖ (протокол собрания от 21.01.2013 года);
- Юридическая поддержка будущих собственников - переговоры с юристами, которые будут заниматься получением прав собственности через суд для

- желающих соинвесторов, и обеспечение связи соинвесторов с данными юристами.
- Информационная работа среди соинвесторов по подготовке к ремонтам после размещения информации о сдаче дома (договоренность с застройщиком об обязательном порядке подписания регламента ремонтов с ТСЖ. Регламент, составлен ТСЖ на основе рекомендаций Центрспецпроекта. В нем прописаны конструктивные особенности строения, ограничения при ремонте. надзор за ремонтами по мере возможности);
 - Получение технической документации у застройщика (вопрос рассматривался неоднократно в связи с отсутствием ответа от застройщика); передачи жилого комплекса в ТСЖ для управления и эксплуатации в соответствии с выбранным способом управлением ЖК; информирование властей о том, что в доме создано ТСЖ и необходимость передачи дома в управление ТСЖ. Направление во все инстанции письма с требованием передачи документации и жилого комплекса и о готовности ТСЖ приступить к эксплуатации и управлению ЖК с момента передачи всей необходимой документации и задокументированного состояния передаваемого объекта:
 - префекту САО Москвы Базанчуку В И
 - нач гос жил инспекции Москвы Кичикову О В
 - зам мера в правительстве Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства
 - зам мера в правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства МШ Хуснуллину
 - председателю комитета Москвы по обеспечению реализации инвест проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства Тимофееву К П.;
 - Запрос Исполняющему обязанности председателя Комитета государственного строительного надзора г. Москвы В.Г. Пахомову о введении в эксплуатацию подземной автостоянки по адресу: Ленинградское шоссе, д. 25, стр. 6;
 - Обсуждение финансового положения ТСЖ «Северный Парк», и путей решения этой проблемы;
 - Информирование соинвесторов, в т.ч. через сайт, о необходимости внимательно изучать все документы, которые предлагает подписать застройщик. В связи с наличием ТСЖ как управляющей компанией все коммунальные платежи необходимо осуществлять в ТСЖ, и ни в коем случае не на счета застройщика или выбранной ими управляющей компанией.
 - Архитектурное решение для фасадных блоков кондиционеров - рассмотреть вариант размещения декоративных панелей в пролетах между оконными блоками;
 - Рассмотрение проекта размещения блоков кондиционеров ООО «Пиксар», полученного 26.02.2013. Письмо в ООО «ЭТО-С» и ООО «Платан» о разработанных ООО «Пиксар» и согласованных с автором проекта Плоткиным В.В. и ТСЖ «Северный парк» проекта размещения внешних блоков кондиционеров на фасадах зданий; необходимость обязать всех членов и не членов ТСЖ «Северный Парк» устанавливающих кондиционеры согласовывать проект архитектурного решения, проект крепления и монтаж системы кондиционирования с Правлением ТСЖ «Северный Парк». Строго запретить любые работы на фасаде зданий без согласования проектного решения;
 - Передача дома в управление ТСЖ (вопрос рассматривался неоднократно с 2012 года). Рассмотрена возможность привлечения на платной основе юриста для решения выше озвученной проблемы в судебном порядке;
 - Строительные недоделки и брак. Привлечение специализированной экспертной организации для проведения комплексного обследования зданий.
 - Информационная деятельность ТСЖ - извещение соинвесторов об отказе застройщика передавать дом в управление ТСЖ и передавать проектную документацию и другие документы необходимые для управления и эксплуатации жилого комплекса. Рассылка писем в органы власти о сложившейся ситуации;
 - Информирование соинвесторов о незаконности взимаемых структурами застройщика платежей, в том числе за дополнительные площади квартир, за

- расходы по содержанию домов, взимаемые незаконно находящейся на объекте компанией застройщика - ООО «Платан»;
- Информационное сообщение о ходе судебного процесса ТСЖ «Северный Парк» с застройщиком. Организован сбор средств на текущие нужды ТСЖ - оплату телефона, сайта и на суд ТСЖ с ООО «ЭТО-С» по передаче дома и документации;
 - Информация об июльской встрече в Управе Войковского района, подготовка дома к зимнему период; письменный ответ главе Управы (до среды 24.07.2013) о невозможности подготовить ЖК к зимнему периоду вследствие того, что застройщик комплекса не передает ЖК в управление ТСЖ. Подготовить обращения к органам власти по поводу сложившейся ситуации;
 - Обсуждение подачи исков ТСЖ «Северный Парк» к застройщику:
 - по восстановлению системы центрального кондиционирования,
 - об истребовании чужого незаконного владения,
 - не работающей системе приточно-вытяжной вентиляции,
 - текущей подземной автостоянке,
 - по устранению строительных браков и недоделок в гарантийный период;
 - Сбор обязательных платежей - ввести с момента вступления решения суда по иску к ООО «ЭТО-С» по передаче дома в ТСЖ обязательный сбор ежемесячных отчислений в размере в соответствии с утвержденной общим собранием членом ТСЖ от января 2013 года сметой с собственников (будущих собственников, которые фактически пользуются квартирами, машиноместами, в том числе делают там ремонт). Информацию о начале сбора обязательных платежей разместить на официальном сайте ТСЖ «Северный Парк», одновременно разъяснив адресатам о том, что уплата соответствующих платежей является их обязанностью;
 - Ситуация с ООО «Платан»;
 - Подземный паркинг;
 - Подготовка и отправление заявления в прокуратуру и органы исполнительной власти в связи с грубыми нарушениями закона и фактическим отказом застройщика, ООО ЭТО-С передать дом для эксплуатации ТСЖ "Северный Парк";
 - Рассмотрение полученных ответов от Мосгосстройнадзора, из аппарата мэра и правительства Москвы, управы, по поводу конфликтной ситуации между ООО «ЭТО-С» и ТСЖ "Северный парк"
 - Подготовка актуальных данных о количестве членом ТСЖ, не членом ТСЖ, количестве заселенных квартир, количестве квартир, в которых делается ремонт, количестве квартир, в которых сделан ремонт, количестве пустующих квартир.
 - Разъяснительная работа с проживающими и ремонтирующими собственниками о необходимости заключения договора на управление с ТСЖ и оплате всех услуг в ТСЖ;
 - Дополнительные услуги: Определение перечня подрядных организаций, которые будут выполнять общеобязательные работы, а также дополнительно оплачиваемые единовременные работы и услуги. Заключение с данными организациями предварительных договоров на соответствующие работы (услуги).
 - Распределение площадей в ЖК. Подготовка в адрес застройщика письменного запроса о предоставлении информации о проданных площадях, в том числе в паркинге, а также о предоставлении информации об общем имуществе многоквартирных жилых домов, паркинга. Одновременно предложить выделить помещение для размещения ТСЖ. Подготовить письмо по подземной автостоянке в МосГосСтройНадзор;
 - Судебное заседание по иску ТСЖ "Северный парк" к ООО "ЭТО-С" с требованием по передаче жилищного комплекса "Северный Парк" и документации по нему в ведение ТСЖ "Северный парк";
 - Резервный фонд. Рассчитать размер дополнительных накопительных отчислений для формирования «подушки безопасности» (резервного фонда) в целях оплаты работ и услуг подрядных организаций. Рассылка уведомлений. Стенды для информирования жителей. В декабре правление проинформировало

соинвесторов о ситуации с документацией на подземную парковку и предложило варианты путей выхода из сложившейся ситуации;

- Персонал ТСЖ. При наличии финансовой возможности нанять в штат исполнительную дирекцию ТСЖ секретаря-паспортиста, управляющего и юриста с окладами согласно утвержденной смете собранием от января 2013 года.

- Центральное кондиционирование. Заключить договор с экспертной организацией для проведения экспертизы работоспособности системы кондиционирования, по результатам которой обратиться в суд с иском к застройщику

- Правлением ТСЖ была заказана, оплачена и проведена экспертиза состояния фенкойловой системы на всех трех корпусах в рамках подготовки к суду против ЭТО-Са по отсутствию работающей системы кондиционирования в сданном в эксплуатацию жилом комплексе;

- Вопросы организации проведения общего собрания соинвесторов;

Выводы, замечания и рекомендации

Следует признать, что учет-делопроизводство в ТСЖ «Северный парк» за истекший период велось на приемлемом уровне, но при этом необходимо обеспечить дополнительное резервное копирование и хранение документов (оригиналов и резервных копий) в разных местах.

На заседаниях обсуждались вопросы, раздавались задания, назначались ответственные, но из протоколов не всегда прослеживаются четкие отчеты о результатах выполнения поручений;

Рекомендуется продолжить формирование и поддержание полного комплекта документов как по членам ТСЖ, так и остальным собственникам ЖК; и все-таки организовать дополнительное резервное копирование - хранение наиболее важных для ТСЖ документов.

Финансовая деятельность ТСЖ за период с 30.09.2012 по 31.12.2013

Остаток на расчетном счете по состоянию на 01.10.2012 г. - 355 285,41 руб.

Доходы ТСЖ за этот период складывались из:

- добровольные пожертвования на финансирование расходов ТСЖ - 174 543 руб.,

Поступлений по смете, утвержденной на предыдущем собрании членов ТСЖ, не было, т.к. ЖК не был передан ТСЖ.

Расходы ТСЖ

Общая сумма расходов составила: 523 691,09 руб. в т.ч.

- связь (телефон, смс, интернет) - 39 623 руб.,

- юридические услуги и государственные пошлины в суд - 76 600 руб.,

- банковские услуги - 15966 руб.,

- стенды, наклейки - 10 411 руб.,

- экспертиза - 110 000 руб.,

- зарплата и страховые взносы - 265 138,23 руб. (начислена за период с 07.2012 по 31.12.2013),

- штрафные санкции - 5 952,86 руб.

Остаток денежных средств на 30.12.2013 - 6 137,32 руб.

Выводы, замечания и рекомендации

Замечания по ведению учета отсутствуют.

В настоящий момент в собственности ТСЖ «Северный парк» имеется следующее имущество:

<i>Наименование</i>	<i>Стоимость (руб.)</i>	<i>Материально-ответственное лицо</i>
Сейф	7481,20	Скупский В.Б.
Ящик для денег	218,30	Скупский В.Б.
Ноутбук	21321=	Скупский В.Б.
Видеокамера с витой парой	17090=	Силаев В.В.
Тепловентилятор (2)	949,05	Скупский В.Б.
Телефон	3950,00	Скупский В.Б.
Ноутбук	16224=	Головкина О.С.
Принтер	7936=	Силаев В.В.
Стенды 3 шт.	8091=	Сапсаенко Д.Б.

Часть имущества, которая числится за Скупским В.Б., не была передана предыдущим составом правления действующему, поэтому, где находится это имущество в данный момент не известно.

Проанализировав показатели деятельности ТСЖ, организацию учета в ТСЖ ревизионная комиссия пришла к выводу признать организационно-хозяйственную деятельность ТСЖ в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет (на 5 листах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

_____ И.Б. Ланина

Члены ревизионной комиссии:

_____ И.В. Калинин