

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ТСЖ «ПРОСПЕКТ ГАГАРИНА, 110»

о проверке по Договору Управления МКД
(внеплановая проверка)

г. Нижний Новгород

«15» ноября 2019г.

Выборочная проверка осуществлялась ревизионной комиссией в полном составе: председатель ревизионной комиссии Крупина М.А. (кв.74) и члены комиссии Медко Г.Н. (кв.8), Федосеева Т. В. (кв.116). Состав ревизионной комиссии утвержден решением общего очного собрания членов ТСЖ в Протоколе №1/2019 от 15.04.2019 г. Наблюдатель при проведении проверки - член правления ТСЖ Анисимова Н.И. (кв. 34).

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Проспект Гагарина,110» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Уставом ТСЖ и Положением о ревизионной комиссии ТСЖ, провела выборочную ревизионную проверку хозяйственной деятельности ТСЖ (далее - внеплановая проверка) , работы Управляющего М.Ю.Кулькина по договорам управления за период 01.01.19 – 30.09.19 и в соответствии с п 5.4 и 5.4.2 в связи с расторжением Договора управления МКД №3 от 01.05.19 по инициативе Управляющего Кулькина М.Ю.

Цели и задачи проверки: проведение проверки в связи с расторжением Договора управления МКД №3 от 01 мая 2019 г.. с ИП Кулькиным М.Ю.

Независимая объективная проверка деятельности Управляющего МКД. Наличие дебиторской и кредиторской задолженности по договорам плановых капитальных, текущих ремонтных работ, проведенных за летний и осенний период. Целевое использование денежных ресурсов. Соответствие перечня работ и объемов потраченных денежных средств утвержденному на общем собрании приложению к смете доходов и расходов - перечню основных работ по капитальному и текущему ремонту, ведение документации и договорных документов на соответствие законодательству, соблюдение условий (пунктов) договора управления. Оценка эффективности работы Управляющего. Проверка отчетности по Договорам управления МКД (ИП Кулькин М.Ю.). Выборочная проверка представляет собой частичную проверку договоров по отдельным видам работ /услуг, контролируемых и/или выполняемых Управляющим МКД Кулькиным М.Ю.

Даты работы ревизионной комиссии:

- 01, 06, 12, 15 ноября 2019г. Очная проверка. Место проведения проверки – у Председателя ревизионной комиссии.
- В интервале между очными заседаниями - работа онлайн с вопросами и пояснениями .

Дата составления отчета - 13 – 15 ноября 2019г.

Очная работа ревизионной комиссии составила 21 час, работа онлайн - 24 часа.

1. Основные данные о ТСЖ «Проспект Гагарина, 110»

- ТСЖ «Проспект Гагарина, 110» зарегистрировано 4 июня 2013 г. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 52 № 005114252).
- ТСЖ имеет расчетные счета в двух банках:
 - расчетный счет 40703810042000001940 в Волго – Вятском банке ПАО «Сбербанк России» ,
 - целевой счет 40705810942000000379 в Волго-Вятском банке ПАО «Сбербанк России» (далее-спецсчет).

2. Управление домом осуществляет управляющий МКД Михаил Юрьевич Кулькин с 01 апреля 2016г. Договор управления МКД №2 от 31.03.2016 (действующий по 30.04.2019), Договор управления МКД №3 от 01.05.2019.

3. Лица, ответственные за учет и расходование денежных средств ТСЖ:

- Председатель ТСЖ Митькина Г.П..
- Управляющий МКД Кулькин М.Ю.
- Бухгалтер Кривошеева Ю.В..

Для выборочной проверки принят следующий перечень договоров:

1. Договора подряда по Капитальному и текущему ремонту
2. Договор управления МКД №2 от 31.03.2016 и Акты выполненных работ (далее АВР).
3. Договор управления МКД №3 от 01.05.2019, АВР, отчеты о хозяйственно – финансовой деятельности.
4. Техническое обслуживание МКД и аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования МКД.
5. Авансовые отчеты, Касса
6. Перечень переходящих задач от 05.05.2019
7. Дополнительная документация и пояснения по запросам ревизионной комиссии.

Для проведения выборочной проверки в ревизионную комиссию были предоставлены документы по перечисленным ниже работам и услугам:

1. Капремонт балконов (количество – 35 шт.)

Договор №010И.19 от 11 июня 2019 г. (6стр.)

Подрядчик: «Первая градостроительная Компания» ИП Стрежнев О.М.

Стоимость работ по договору 443515,25 руб.

Приложение к договору – сметный расчет (2стр)

Ордер на производство работ

Ордер на продление работ

Колеровочный паспорт

2. Капремонт приемков.

2.1. Договор №10 от 07 августа 2019 г. Подрядчик ООО «МиК – Строй». Оплата со спецсчета.

Стоимость работ 134920 руб. 3 стр., Техническое задание 1 стр., локальный сметный расчет 1 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат – 1 стр.,

Акт о приемке выполненных работ – 2 стр.

2.2. Договор №28 от 17 октября 2019 г. Подрядчик ООО «МиК – Строй». Оплата со спецсчета.

Стоимость работ 65080 руб. 3 стр., локальная смета 3 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат 1 стр., акт приемки выполненных работ 3 стр.

2.3. Договор №29 от 17 октября 2019 г. Подрядчик ООО «МиК-Строй». Оплата с текущего счета.

Стоимость работ 49920 руб. 3стр., локальная смета 3 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат 1 стр., акт приемки выполненных работ 3 стр.

Всего на ремонт приемков 249 920 руб.

3.Капремонт фасада. Установка изделий из ПВХ профиля (окна в приемках, количество 8 шт.)

Договор подряда №K078-10 от 17 октября 2019 г. на 3 стр.

Подрядчик: ООО «АРТОКНО 52»

Стоимость работ по договору 56560 руб.

Приложение №1. Спецификация (2 стр.).

4.Капремонт системы водоотведения Подрядчик ООО «Единая Служба Сервиса»

4.1. кв. 7,23

Договор №28 01.08.19 на 4 стр. Стоимость работ 24673 руб. Калькуляция 2стр., АВР – 1 стр.

4.2. кв. 11,27

Договор №29 01.08.19 на 4 стр. Стоимость работ 24673 руб. Калькуляция 2 стр., АВР – 1 стр.

4.3. кв.3,19

Договор №27 01.08.19 на 4 стр. Стоимость работ 24673руб. Калькуляция 2 стр., АВР – 1 стр.

Итого Капремонт системы водоотведения: 74 019 руб.

5. Капремонт. Замена стояков ЦО.

5.1. Договор №83 от 01 сентября 2019 г. Подрядчик ООО «Щербинино».

Стоимость работ 23100 руб. 4стр., калькуляция 1 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат, акт о приемке выполненных работ.

5.2. Договор № 70 от 09 июля 2019 г. Подрядчик ООО «Щербинино».

Стоимость работ 29500 руб. 4стр., калькуляция 1 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат, акт о приемке выполненных работ.

5.3. Договор №71 от 09 июля 2019 г. Подрядчик ООО «Щербинино».

Стоимость работ 28500 руб. 4стр., калькуляция 1 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат, АВР.

Итого по замене труб ЦО 80600 руб..

6. Замена трансформаторов тока в цепях учета системы электроснабжения

Договор №04/П от 17 сентября 2019г. на сумму 10500 руб. - (2 стр.)

Подрядчик: ИП Крылатых А.В.

Акт сдачи – приемки выполненных работ (1 стр.)

Акт технической готовности (1 стр.)

7. Ремонт системы холодного водоснабжения.

Договор №84 от 01.09.19. Подрядчик ООО «Щербинино».

Стоимость работ 10000 руб. Калькуляция 1 стр., справка о стоимости выполненных работ и затрат, акт о приемке выполненных работ.

Гарантийный срок на работы по всем договорам капитального ремонта -5 лет.

8. Управление МКД.

Управляющий МКД – Кулькин Михаил Юрьевич (ИП Кулькин М.Ю.)

8.1. Договор управления МКД №2 от 31.03.2016 . (4 стр.)

Размер вознаграждения по договору за месяц с 01.01 по 30.04. 2019 г. составляет 28300 руб.

Акты выполненных работ за период январь-апрель 2019 за каждый месяц в количестве 4 шт.

Платежные поручения и выписки с р/счета на сумму 28 300 руб. ежемесячно.

Общая сумма по договору за период с 01.01 по 30.04. 2019 г. – **113 200 руб.**

8.2. Договор управления МКД № 3 от 01.05.19

АВР и хозяйственно – финансовые отчеты за период май – сентябрь 2019

Платежные поручения и выписки с р/счета на сумму 43 500 руб. ежемесячно

Общая сумма по договору за период 01.05 -30.09.2019г. – **217 500 руб.**

8.3. Выполнение дополнительных работ по техническому обслуживанию МКД ИП Кулькиным М.Ю. на основании решения Правления ТСЖ (Протокол №10/2016 от 18.12.2016).

✓ Тарифы на ремонтные работы с 2017 г. (7 стр.)

✓ Акты выполненных работ (далее АВР) за период январь-сентябрь 2019г.

Общая сумма на 30.09.19 **64110 руб.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

Заключение ревизионной комиссии основывается на соответствие исполнения Договора управления МКД №3 от 01.05.2019г и фактического выполнения работ по капитальному и текущему ремонту и содержанию МКД.

1. Капитальный ремонт балконов.

- ✓ Управляющим МКД своевременно документально не регистрировались факты отсутствия рабочих Подрядчика на объекте. Акты простоя за сентябрь 2019 г. (акты за 11,12,19,20

сентября 2019 г.) не были подписаны в сентябре 2019г., акты простоя были направлены Подрядчику в конце октября 2019г. по электронной почте .

- ✓ Управляющий МКД не осуществлял оперативный контроль за работой Подрядчика. Окраска фасада в районе балконов (в частности, кв. 61) не соответствует Колеровочному паспорту.
- ✓ Управляющей МКД не осуществлял оперативного взаимодействия с Правлением ТСЖ при возникновении спорных вопросов строительного и организационного характера. В частности, решение об отмене установки отливов на балконах было принято Управляющим самостоятельно, хотя такое решение требует комплексного подхода, так как связано с изменением технического задания и изменением стоимости Договора. Подобные решения могут быть приняты только Правлением ТСЖ. В сложившейся ситуации Председателем правления ТСЖ было инициировано очное заседание Правления ТСЖ в срочном режиме.
- ✓ Управляющий МКД не осуществлял регулярного контроля сроков выполнения работ, что потребовало продления ордера (допуска) до 15 ноября 2019г. . Несмотря на это план ремонта балконов был выполнен 31% (вместо 35 балконов сделано 11)
- ✓ По состоянию на 15 ноября 2019г. фактическая стоимость работ - 133 054 руб. (что составляет 30% от стоимости договора). Доп. соглашение на уменьшение стоимости работ и на расторжение договора, Акт приемки выполненных работ не подписаны. В ревизионную комиссию документы не представлены.

2. Капитальный ремонт приемков.

- ✓ Первоначальный договор заключен на сумму 134 920 руб.
Увеличение стоимости договора из-за некорректного ТЗ составила сумму 65 080 руб. из средств капремонта,
сумму 49 920 руб. из средств текущего ремонта.

Итого: суммарно 249 920 руб. при предельной стоимости указанного вида работ 200 000 руб.

- ✓ В рамках договора № 29 от 17 октября с подрядчиком ООО «МиК – Строй» на сумму 49920 руб. выявлено нарушение финансовой дисциплины Управляющим (подписание акта до фактического завершения работ, создание тем самым кредиторской задолженности у ТСЖ и опасности законных претензий со стороны подрядчика).
- ✓ Суммарного удорожания работ по договорам можно было избежать при тщательной подготовке первоначального ТЗ к Договору №10 от 07 августа 2019 г..

3. Установка окон в приемках.

- ✓ Установка окон вызвана необходимостью сохранения тепла в подвальных помещениях. Отопление является самой затратной статьей из ресурсов снабжения. Комплексное производство работ подразумевало ремонт самих приемков, замену окон и установку козырьков.
- ✓ По состоянию на 15 ноября 2019г. Акты приемки выполненных работ не подписаны.

4. Установка козырьков над приемками.

- ✓ Затянуты сроки заключения договора. Правлением ТСЖ принято решение 14 октября 2019г. по выбору подрядчика. Фактически договор №30/19 от 29.10.2019 заключен 06 ноября 2019г. , что подтверждается электронным письмом от подрядчика.
- ✓ Заключен договор на два приемка из десяти (20%) , перечислен аванс.

5. Ремонт системы водоотведения (капитальный и текущий ремонты)

Из 47 пог.м по плану суммарно капитальному и текущему ремонтам , сделано 39 пог.м суммарно, что составляет 83% от запланированного объема.

Из запланированных 200 000 руб. освоено 77019 руб.

6. Замена труб ХВС.

Сделано 16 пог.м. на сумму 14500 руб, что составляет 53% (запланировано 30 пог.м).

7. Замена труб ЦО.

План 40 пог.м. Сделано 73 пог.м. на сумму 80600 руб. в рамках плановой стоимости работ .

8. Ремонт отмостки. Выполнено 1,7 пог.м из плановых 20 пог. м (8 % от плана).

9. Ремонт ендов.

Отремонтировано 209 пог.м на сумму 22 270 руб., что соответствует Перечню работ. Работы выполнены ИП Кулькиным М.Ю. как дополнительные работы.

10. Работа с собственниками по своевременной оплате содержания и ремонта МКД (работа с должниками) (п.2..4. Договора управления №3 от 01.05.2019 и Перечень переходящих задач от 05.05.2019г.)

10.1. По исковому заявлению по погашению задолженности Овчинниковым М.А. (проданная комната в кв. 113) работа летом 2019 не велась. В середине октября 2019г. Управляющий начал заниматься этой задачей, однако с октября 2019 изменился порядок приема исковых заявлений. Потери ТСЖ от несвоевременного оформления искового заявления составляют 43 443 руб.

10.2. Работа с должниками – собственниками жилых и нежилых помещений – не велась с мая по сентябрь 2019г . Реально работа с должниками началась в октябре 2019г. Задолженность частично погашена.

11.Техническая документация МКД (п.2.4. и п.3.1.9. Договора управления №3 от 01.05.2019.).

Создание техдокументации, внесение дополнений и изменений своими силами или с привлечением специальных организаций является одним из пунктов договора управления.

Управляющий не обеспечил пополнение технической документации, отражающей реальное состояние инженерных коммуникаций МКД (ХВС, водоотведение, теплоснабжение). Планов, схем, результатов экспертиз и других компонентов технической документации нет.

Тем самым Управляющим нарушается не только Договор управления МКД, но и Постановление Правительства РФ № 1090 в действующей редакции.

12. Техническое обслуживание МКД.

✓ Необходимо отметить сокращение количества аварийных случаев до пяти за отчетный период, что говорит о положительной динамике, явном улучшении внутреннего состояния дома. Только две аварийные заявки выполнены аварийной службой, три аварийные ситуации устранены ИП Кулькиным М.Ю.

✓ Ведутся работы по устранению засоров в системе водоотведения периодически в одних и тех же квартирах (например, сопряженные по коммуникациям квартиры 75и 89, кв. 31 и 15), что говорит о необходимости принятия более эффективных мер, как то капитальный ремонт участка водоотведения и иное.

13.Договорные документы (договоры, акты и т.п.) по вышеперечисленным договорам оформлены надлежащим образом в соответствии с законодательством РФ.

14.Объемы платежей соответствуют суммам согласно актам выполненных работ, подписанным сторонами договоров. Платежи по перечисленным договорам (видам работ и услуг) осуществлялись только через банковские счета ТСЖ:

- через расчетный счет в Волго-Вятском банке ПАО «Сбербанк России»
- через спецсчет в Волго-Вятском банке ПАО «Сбербанк России».

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

1. В работе с договорными документами выявлено нарушение финансовой дисциплины в рамках Договора № 29 от 17 октября 2019г.

2. Из-за неоформленного в течение 6,5 месяцев искового заявления к Овчинникову М.А. ТСЖ не имеет возможности взыскать задолженность в размере 43 443 руб. по оплате за содержание МКД и коммунальные услуги (комната в кв. 113).

3. Не проводилась работа по пополнению технической документацией МКД (чертежи, планы, схемы, результаты экспертиз).
4. Управляющий не уделял должного внимания работе с подрядными организациями в рамках заключенных договоров. Приоритетные работы капитального ремонта либо не завершены, либо необоснованно перенесены Управляющим на следующий год. Работы по Перечню капитального и текущего ремонта на 2019 г., утвержденного собственниками МКД, не были приоритетными для Управляющего, предпочтение отдавалось выполнению дополнительных работ по техническому обслуживанию дома. Работу по исполнению Перечня капитального и текущего ремонта нельзя считать эффективной, поскольку суммарно по капитальному и текущему ремонтам согласно утвержденному Перечню работ на 2019 год выполнено 60,1% запланированного объема.

В связи с неисполнением Перечня капитального и текущего ремонта в полном объеме РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ РЕКОМЕНДУЕТ Правлению ТСЖ уменьшить вознаграждение Управляющему МКД и выплатить окончательный расчет за период с 01 октября по 16 ноября 2019г. в размере 60 % (Шестьдесят процентов) от расчетного вознаграждения.

Решение о размере окончательного вознаграждения должно быть принято Правлением ТСЖ на основании п.п.4.2.3. и 5.4.2. Договора Управления МКД №3 от 01.05.2019.

Настоящий отчет составлен и подписан в 2 (двух) подлинных экземплярах на 6-и листах, один из которых предназначен для передачи в Правление ТСЖ (для ознакомления членов ТСЖ), а один экземпляр остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии

Крупина М.А.

Члены ревизионной комиссии:

Медко Г.Н.

Федосеева Т.В.

Наблюдатель:

Член правления ТСЖ

Анисимова Н.И.