

Отчет члена Ревизионной комиссии ТСЖ "Проспект Гагарина 110" за 2020г.

На основании результатов голосования Общего собрания членов ТСЖ Кулькин М.Ю. выбран в Ревизионную комиссию ТСЖ.

Член Ревизионной комиссии ТСЖ Кулькин руководствуясь ЖК РФ и Уставом ТСЖ провел ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2020г с целью объективной и независимой проверки и оценки деятельности ТСЖ, выдачи Общему собранию членов ТСЖ заключения о данной деятельности.

Даты работы члена Ревизионной комиссии ТСЖ Кулькина М.Ю.

- Очные заседания с Председателем ТСЖ Дементьевым С.В., бухгалтером ТСЖ Семеновой А.В., членом Ревизионной комиссии ТСЖ Федосеевой Т.В.: 17 мая и 20 мая 2021г. Место проведения - офис ТСЖ.
- Он-лайн работа с запросом необходимых документов и пояснением исполнителей: с 09 апреля по 15 июня 2021г.
- Подготовка отчета: 07-15 июня 2021г.

1. Цели и задачи ревизионной проверки

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ

2. Объекты ревизионной проверки

Для проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ членом Ревизионной комиссии были запрошены:

- Договора с подрядными и иными лицами и организациями, действовавшие в 2020г, а также дополнительные соглашения и акты выполненных работ с данными лицами и организациями.
- Утвержденные в 2020г Тарифы на выполнение работ.
- Документы работ по заявкам жителей и их оплате.

3. Результаты ревизионной проверки

1. В январе 2020г собственник жилого помещения Санаева Т.Н. согласно ст. 143.1.3 ЖК РФ запросила у Председателя ТСЖ Митькиной Г.П. для ознакомления бухгалтерскую отчетность ТСЖ. В данной статье действующего закона РФ написано:

"3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок)".

Председатель ТСЖ Митькина Г.П. в нарушение закона финансовую отчетность Санаевой Т.Н. на ознакомление не дала.

Собственник Санаева Т.Н. и ряд членов Правления ТСЖ после этого стали искать документы о работе ТСЖ на сайте ТСЖ, за работу которого несет ответственность Председатель ТСЖ, и задавать по ним вопросы Председателю ТСЖ Митькиной Г.П.

07 февраля 2020г сайт ТСЖ перестал работать. Со слов Председателя ТСЖ Митькиной Г.П. сайт подвергся хакерской атаке, поэтому документы на сайте стали недоступны.

В феврале сайт ТСЖ не работал. Заявление о хакерской атаке на сайт Председатель ТСЖ Митькина Г.П. в соответствующие органы не подавала. 01 марта она ушла с поста Председателя ТСЖ.

15 марта новый Председатель ТСЖ Кочетков Э.А. заключил договор с ИП Чурухов на восстановление сайта после взлома аккаунта на сумму 10.800 руб. Следует отметить, что Чурухов П.И. является гражданским мужем Митькиной Г.П., что в данном случае приводит к конфликту интересов.

После восстановления сайта ТСЖ 10 апреля 2020г. на нем не было восстановлено около половины бывшей на нем до этого документации ТСЖ.

Выводы:

А) По совокупности изложенных фактов сделка по восстановлению сайта имеет признаки притворной. Притворная сделка – это сделка, которая заключается только для формального (документального) прикрытия другой сделки.

Б) Председатель ТСЖ Митькина Г.П. неоднократно нарушала ЖК РФ Статья 143.1. "Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме".

2. В 2020г Председателем ТСЖ не утверждались Тарифов на работы, выполненными Управляющим по заявкам жителей. Ранее такой документ Председатель ТСЖ утверждал ежегодно. Надо отметить, что работы по заявкам выполняются Управляющим в его рабочее время. В это же время он получает оплату за свою работу по договору с ТСЖ. Поэтому работы по заявкам должны выполняться по утвержденным Председателем ТСЖ тарифам, чтобы избежать необоснованного завышения цен Управляющим.

3. В Акте №1 от 06.01.2020 с ООО Промальп, указан объем работ по уборке снега с кровли - 398 пог.м.

Согласно Техпаспорта периметр дома 363 пог.м. Плюс 10 пог.м. на углы дома. Также по стороне дома, выходящей на проспект Гагарина, есть четыре портика. В расчете на горизонтальный периметр на них никогда не убирается 8 пог.м. на каждый, вместе 32 пог.м., в силу отсутствия на них снега. То есть объем работ по уборке снега с кровли не может превышать $363+10-32=341$ пог.м.

Таким образом объем работ завышен на 57 пог.м. или в переводе на денежные средства $57*75\text{руб}=4.275\text{руб}$.

4. 26 декабря 2019г Председатель ТСЖ Митькина Г.П. заключила договор с Управляющим Крылатых А.В. на ремонт наружной теплоизоляции участка системы отопления и устройство теплоизоляционной стены в подвальном помещении в подвале 5-ого подъезда (Акт приемки работ от 08 января 2020г), что привело к следующим нарушениям:
а) все перегородки в подвале отражены на чертежах Техпаспорта. То есть перед устройством перегородки нужно было внести изменения в проектную документацию. Монтаж неучтенной в Техпаспорте перегородки привел к нарушению проектной документации.

б) приямок у 5-ого подъезда является эвакуационным выходом, о чем Председатель ТСЖ Митькина Г.П. знала, что видно из ее письма члена Правления от 03 октября 2019г, в котором она пишет: "*...То есть, приямок из ателье подходит по всем параметрам и является эвакуационным выходом. Приямок у 5 подъезда под эти критерии также подходит...*". Таким образом монтаж данной перегородки в подвале нарушает противопожарные нормы СП 54.13330.2016 пп.7.4.2, о чем говорится в письме МЧС №226-2-12-11 от 25.05.2020г.

5. Журнал учета заявок ведется удовлетворительно. Документы об оплате работ по заявкам жителей не предоставлены.

На основании вышеизложенного членом Ревизионной комиссии Кулькиным М.Ю. сделаны следующие выводы:

1. Финансово-хозяйственная деятельность ТСЖ в 2020г велась в целом удовлетворительно.
2. Председателем ТСЖ Митькиной Г.П.:
 - грубо нарушалась ст. 143.1.3 ЖК РФ. о праве членов ТСЖ и собственников жилых и нежилых помещений на ознакомление с финансовой отчетностью ТСЖ
 - созданы условия для появления притворной сделки
 - нарушены противопожарные нормы, а именно СП 54.13330.2016 пп.7.4.2
3. Работа по оформлению оплаты работ по заявкам жителей поставлена неудовлетворительно.

Член Ревизионной комиссии
М.Ю.Кулькин