

Председателю ТСЖ «Лермонтова»

Правлению ТСЖ «Лермонтова»

От ревизионной комиссии ТСЖ «Лермонтова»

Уважаемый, Юрий Романович.

В отчете ревизионной комиссии за 16.05.2022 г. допущена опечатка на листе 5 (строка 10) и листе 7 (строка 7). Взамен слов «ООО «Хабстройкомплекс»» следует читать «ТСЖ «Лермонтова»».

Приложение: откорректированные страницы 5, 7 – на 2 л. в 1 экз.

17.05.2021 г.

Члены ревизионной комиссии:

Волокжанина Л.В.



Логвинова О.А.



2. Доходы ТСЖ от сдачи в аренду мест общего пользования:
 - стоимость аренды мест общего пользования, размещение рекламы на фасадах здания, аренда земли под гаражи и пр. – 3,569 руб./м2 в месяц.

ИТОГО: 37,218 руб./м2 – 3,569 руб./м2 = 33,65 руб./м2 в месяц.

Отчисления на капитальный ремонт – 8,32 руб./м2 в месяц.

Общая площадь всех помещений МКД учтенная для расчета - 11990,8 м2 (указана в Смете). Выявлено, что в расчет стоимости платы за содержание и текущий ремонт не включена незаконно присоединенная к квартире 144 площадь общего имущества (49 м2), что уменьшило бы затраты жильцов, при этом оплата за содержание которого **поступает на счет ТСЖ в полном объеме через квитанцию.**

Сумма задолженности собственников за 2021 год с учетом начислений за декабрь составила - 2 356 979 ,82 руб. в том числе офисы -134 356 руб.

Длительная задолженность собственников:

Гинчук Марина кв. № 74 - **130 101,42 руб.**

Мезенко Татьяна кв. № 71 - **109 980,45 руб.**

Пустовой Евгений кв. № 130 -**185 348,38 руб.**

Тяникова Ольга кв. № 6 - **186 431,20 руб.**

Вопрос о взыскании задолженности на заседаниях Правления ТСЖ не ставился.
 Меры к должникам по взысканию задолженности не принимались.

Председателем ТСЖ был представлен Перечень мест общего пользования, сдаваемых в аренду.

Бухгалтером ООО «Хабстройкомплекс» своевременно не выставляются счета на оплату и Акты на аренду мест общего пользования, соответственно денежные средства не поступают на расчетный счет ТСЖ ежемесячно.

Бухгалтером ООО «Хабстройкомплекс» не ведется отдельный учет данных Доходов.

При регулярной задолженности арендаторов реестр дебиторской задолженности по арендной плате не ведется, акты, подтверждающие задолженность не составляются, претензии не выставлены.

Арендаторами земли под гаражи являются жители дома по ул. Лермонтова 54, им в течение года счета не предъявляются и соответственно денежные средства от аренды земли не поступают на расчетный счет ТСЖ.

2. Доходы от сдачи в аренду мест общего пользования в 2021 году составили:

Таблица 3

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость по договору в месяц (руб.)	По договору в год (руб.)	Предъявлено к оплате за 2021 год (руб.)	Оплачено за 2021 год (руб.)	Примечание (изменение стоимости в отчетном периоде, новые и пр.)
1	Доходы ТСЖ "Лермонтова от сдачи в аренду МОП в том числе:					
1.1	Сдача в аренду этажных мусоропроводных площадок	5 472,00		154224		из 40 шт. без оплаты 11 шт. (не имеют кладовок в подвале дома)
1.2	Земельные участки под гаражи	5*6000	30 000,00	24 000,00	19 000,00	

- размер площадей, учтенных в сметах, при расчете стоимости содержания метра квадратного меняется в течение лет: 2018 г.- 12010,6 м2., 2019 г. – 11991 м2, 2020 – 2021 г. г. - 11990,8 м2. (Справочно: согласно технической документации площадь составляет 12010 м2. в том числе: жилых помещений – 10779 м2, не жилых – 1231 м2);
- в расчет стоимости платы за содержание и текущий ремонт не включена незаконно присоединенная к квартире 144 площадь общего имущества (49 м2), однако оплата за содержание которого поступает на счет ТСЖ в полном объеме через квитанцию;
- решения по отводу площадей мест общего пользования отдельным собственникам жилых помещений или прочим лицам принимается с нарушением законодательства;
- претензионная работа (предусмотренная Договором) по погашению задолженностей жильцов по квартплате и арендной платы с арендаторов не ведется;
- прием по личным вопросам председателем ТСЖ не осуществляется, время приема граждан Председателем ТСЖ до сведения собственников не доводилось и отсутствует на информационных досках и на вывеске ТСЖ;
- информация об изменениях сметы по текущему ремонту, объемах работ и сроках их исполнения до сведения собственников не доводится.

Ревизионной комиссией рекомендовано:

1. Председателю ТСЖ Гладину Ю.Р. и Правлению:

- указать ООО «Хабстройкомплекс», в лице директора Гладина Ю.Р. на некорректное ведение бухгалтерского учета в части аренды мест общего пользования; *необходимо ежемесячно* формировать на отдельном счете суммы арендной платы МОП; привести в соответствие Договоры аренды МОП с бухгалтерским учетом;
- бухгалтеру ООО «Хабстройкомплекс» привести в соответствие данные бухгалтерского учета по счету 96.6 капитальный ремонт и счету 55 спецсчет на капитальный ремонт т.к. отклонения в учете составляют 818 034,41 руб.
- усилить контроль за исполнением основных пунктов Договора между ТСЖ и ООО «Хабстройкомплекс». В случае неисполнения условий Договора производить перерасчет ежемесячной платы за оказанные услуги.

2. В целях снижения платы на содержание и текущий ремонт, а также улучшения работы Правления и Председателя ТСЖ:

- привести в соответствие общую площадь, учитываемую в расчете стоимости содержания метра квадратного, а именно 12010м2, согласно технической документации. Выполнить перерасчет стоимости 1м2.;
- вынести на общее собрание собственников вопрос о взимании арендной платы с ООО «Хабстройкомплекс за помещение, в котором расположено руководство компании с предоставлением расчетов ее величины;
- вынести на общее собрание вопрос по перепланировкам мест общего пользования;
- составить полный список собственников и проставить номера квартир на дверях овощехранилищ согласно данному списку;
- при наличии Решения собрания собственников, обязать собственника кв.144 оформить должным образом перепланировку помещения на техническом этаже и присоединение его к квартире №144, в противном случае Председателю ТСЖ провести претензионную работу и обратиться в суд.
- вынести на общее собрание вопрос о прекращении доступа на детскую площадку третьих лиц (детей, их родителей, воспитателей детского сада, расположенного в нашем доме и доме по ул. Ленинградской - филиал детского сада «Дети - звезды») для дальнейшей передачи решения собрания собственников Арендатору и Собственнику данного помещения;
- разработать форму журнала «Регистрации фактов предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества».