Приступил к исполнению обязанностей ревизора ТСЖ «Грюнвальд».

Счел необходимым зафиксировать ситуацию по некоторым аспектам функционирования ТСЖ «Грюнвальд» на момент избрания нового Правления и ревизора.

Итак:

1. В реестре членов ТСЖ состоит 203 собственника (еще 98 титульных собственников жилой и нежилой недвижимости не являются членами товарищества). Заявлений на вступление в члены товарищества при первичной сверке насчитал 198. Предлагаю провести сверку заявлений и реестра, а также привести реестр в соответствие с ч.4 ст.143 ЖК РФ (указав, в частности, количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ для целей голосования на общем собрании членов ТСЖ).
2. Состояние счетов (расчетного – для ТСЖ и спецсчетов фонда капремонта для каждого из 13 многоквартирных домов, обслуживаемых ТСЖ по состоянию на 30.06.2023 г. было таково:
   Расчетный счет ТСЖ – 23 524 768,44 руб.
   Спецсчет ФКР по д.1к.1 – 1119194,20 руб.
   по д.1 к.2 – 1249589,26 руб.
   по д.1 к.3 -1261572,64 руб.
   по д.1 к.4 – 1209946,39 руб.
   по д.1 к.5 – 1099165,67 руб.
   по д.1 к.6 – 1440946,53 руб.
   по д.1 к.7 – 1173919,02 руб.
   по д.1 к.8 – 1543346,69 руб.
   по д.5 к.1 – 1392546,44 руб.
   по д.5 к.2 - 915221,08 руб.
   по д.5 к.3 - 1071277,12 руб.
   по д.5 к.4 - 1053821,78 руб.
   по д.5 к.5 - 1228723,12 руб.
3. Полный «ресурс тарифа» (при 100 процентах собираемости платы со всех собственников, в том числе и не являющихся членами ТСЖ) без учета платы за «внешние» коммунальные поставки ресурсов/услуги (газ, электричество, вывоз ТБО) – 5 001 736,60 руб. в расчете на месяц. Собираемость тарифа в среднем по кварталу составляет 95%.
   Должников-физлиц, имеющих задолженность по оплате услуг ЖКХ свыше 3 месяцев – 11 человек. Общая сумма их задолженности 1 604 076 руб., при этом минимальная сумма задолженности 62 405,59 руб., максимальная -329 574,29 руб.
   Для сведения: в 13 домах, обслуживаемых ТСЖ, - в общей сложности 248 квартир, из них, согласно опросной информации, сдается в аренду примерно 27-28 %).
   Задолженность собственников – юридических лиц -13 163 787,20 руб., из которой 10 343 414,10 руб. приходится на задолженность с истекшим (в основном в 2017-2018 гг.) сроком исковой давности. Задолженность в размере 2 820 373,10 руб. (должник - КП г. Москвы УГС) может быть взыскана в судебном порядке.
4. Функция управления и обслуживания общего имущества реализуется посредством 18 работников (работающим по трудовым договорам и договорам гражданско-правового характера) и 31 лицом, выполняющими задания в статусе самозанятых.

Общие расходы на оплату труда штатных сотрудников, работников и иных лиц, привлекаемых на постоянной основе к оказанию услуг в функциональных рамках ТСЖ:

январь 2023 г. – 2 386 288,53 руб.

февраль 2023 г. -2 393 532,00 руб.

март 2023 г. - 2 537 393,39 руб.

апрель 2023 г. – 2 501 368,30 руб.

май 2023 г. – 2 515 626,20 руб.

июнь 2023 г. – 2 746 375,86 руб.

5. Существуют пороки в учете (госрегистрации) объектов недвижимости, являющихся инфраструктурными и/или задействованными в пользовании собственниками всех 13 жилых домов (котельная, ВЗУ, земля). Требуется программа («дорожная карта»), преодоления недостатков, пороков оформления права собственности по каждому из таких объектов, с проведением общих собраний собственников в каждом из 13 МКД. Без правильного оформления права собственности невозможна или, как минимум, крайне затруднена легализация функционирования отдельных объектов (как, например, производственно-технологического комплекса котельной) или проектирование дублирующей линии ХВС.
6. Инвентаризация малоценного имущества и инвентаря осуществляется регулярно. Однако к ней не привлекаются члены ТСЖ. Оценить поэтому достоверность инвентарной ведомости по стоянию на сегодняшний день не представляется возможным.
7. В обслуживании оборудования жилого комплекса и его хозяйственно-бытовых нужд задействовано на постоянной договорной основе 18 организаций. Часть этих организаций (как, например, АО «Мособлгаз» или «Газпромменжрегионгаз», ОАО «Мосэнергосбыт») получают оплату в зависимости от объема поставленных ресурсов/услуг. Остальные получают ежемесячную «абонентскую» плату. Наибольшая по размеру ежемесячная плата вносится за вывоз ТБО (ООО «Рузский региональный оператор») – до 130 000 руб., за охрану жилого комплекса (ООО «ЧОП «Щит») – 350 000 руб., подрядчик по техническому обслуживанию (ИП Гришин К.А.) – 100 000 руб., подрядчик по техническому обслуживанию оборудования котельной и ЦТП (ООО «Тривальд») – 85 000 руб.
8. Правильность отражения финансово-хозяйственных операций по счетам бухгалтерского учета, соответствие бухгалтерского учета в ТСЖ «Грюнвальд» в настоящий момент является предметом проверки внешнего аудитора (аудиторской компании). Заключение аудитора, по сведениям управляющего ТСЖ, находится в завершающей стадии подготовки.

Ревизор ТСЖ «Грюнвальд» А. Зинченко