Заключение Председателя ТСЖ и Ревизионной комиссии ТСЖ (исполнявшим обязанности в проверяемый период)

на замечания проверяющих собственников

Собственники, рекомендованные ОСС от 25.07.2022г. (каждый в отдельности) представили по существу свое субъективное мнение о целесообразности расходов ТСЖ. Перечисленные суждения, не являются нарушениями, согласившись с данным выводом устно, в представленных жителям материалах данный факт не указали.

Ридуш В.Д. – мнение о целесообразности некоторых расходов/ расчетов с поставщиками за услуги, материалы и оборудование за период с 01.01.2015 по 31.07.2022 г.

Давыдова Л.А. - о целесообразности кассовых расчетов за материалы и замечания по отдельным разделам учета за период с 01.01.2015 по 31.07.2022 г.

Титаренко А.А. произвел замеры основных объемов работ по ремонту подъездов (сообщение в WhatsApp 19.10.2022)

В нарушение ч. 1 ст. 150 ЖК РФ «в состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества» в проверке участвовала (саботировав текущую работу) Долданова Г. П., представила нечитабельный документ «Сравнение сметы с фактическими затратами на капремонт» с ошибками и искажениями, цифры не соответствуют проведенным контрольным замерам основных работ (стены, потолки, плитка) представленных уполномоченным собранием собственником Титаренко А.А. и Актам приемки.
1-го ноября в сети Телеграмм появился переведенный в таблицу вариант, подписанный Ридуш В.Д. и Титаренко А.А. Ошибки не исправлены.

Представление в «актах» суммарные обороты за 8 лет в целом по контрагентам без сопоставления с утвержденными решениями собственников не представляет собой практического интереса, а вводят в заблуждение!

Период проверки инициирован с превышением полномочий данных собранием 25.07.2022г. (кроме того - срок хранения документации 5 лет, срок исковой давности 3 года).
Вопросы, по которым предварительно уже даны ответы не сняты в «Актах» намеренно.

Представленные проверяющими собственниками суждения не заменяют Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ о целевом использовании средств, так как не соответствуют периоду отчетности, по которым приняты решения собранием собственников.

Состав ревизионной комиссии не переизбирался, соответственно указание в отчете «вновь избранная ревизионная комиссия» - самоуправство.

Ревизионная комиссия, являясь одним из органов ТСЖ, обладающим специальными, ограниченными законом полномочиями, в силу п. 1 ст. 145 ЖК РФ не вправе давать правовую оценку решениям высшего органа управления ТСЖ, тем более не имеет компетенции признавать несостоявшимися решения данного высшего органа.[1]

[1] Проверка собраний и результатов голосования не входит в полномочия ревизионной комиссии, указанные в п. 3 ст. 150 ЖК РФ.

Ответы на поставленные вопросы проверяющих:

I. Вопросы по договорам с поставщиками

1. Награда «Лучшее предприятие отрасли» (Межотраслевая рейтинговая компания, коммерческая организация). Сумма 42 715руб (19.06.2020г). ЗАЧЕМ ОНА НАМ?

В России не существу некоммерческих аналитических организаций, даже Тендеры проводятся на платной основе. Данный платеж -нематериальный активом (наша деловая репутация), списывается в расходы через амортизацию по 276,50 руб. в месяц и не создает нагрузки на смету расходов. Зато способствует привлечению подрядчиков, характеризует нас как надежного партнера. Позволяет заключать договоры на лучших условиях с рассрочкой платежей, и решать др. важные хозяйственные вопросы с контролирующими органами.

2. ОБУЧЕНИЕ СОТРУДНИКОВ (22 800 руб. в год)

За обучение сотрудников оплачено в расчет на 4 года – 19 600 руб. в год, 9 600 на человека в среднем – производственная необходимость. С 6 апреля 2019 года новый профстандарт “Бухгалтер” требует от сотрудников бухгалтерии ежегодно проходить курс повышения квалификации не менее 20 часов. А за три последовательных года - не меньше 120 часов. (п.3.2. Утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 21 февраля 2019 г. N 103н). Руководитель обязан подтверждать квалификацию 1 раз в 3 года. Онлайн курсы Актион-МЦФР в рейтинге 5-ти лучших, услугу получаем по льготной цене, практически вдвое ниже рынка, **среднегодовая экономия 9-11 тыс. руб. https://romansementsov.ru/Курсы_Главного_Бухгалтера/**

3. Использование справочных систем?

Представленная информация в сумме за 8 лет вводит в заблуждение, а включение сюда же покупку/продление лицензий и сопровождение учетной системы (1С, сайта, приложения мобильный ЛК...) вообще искажает данные расходы.

Думаю, о необходимости использования справочных систем вопросов нет. Классические системы Консультант+ и Гарант не целесообразны для покупки как по стоимости, так и по практическому применению:

- предложений (от партнеров систем) ниже 28 тысяч рублей в месяц (360 т. р. в год) нет!

- по содержанию – не сопоставимы со специализированными, так как не содержат конкретных, необходимых в практической работе ТСЖ документов (система Управления МКД), а для бухгалтера лаконичный справочник с дополнительными сервисами при наличии 1С – достаточно.

Стоимость БЕРАТОР на 6 месяцев – 9 980 (2015г); 12 490 (2020г), использование закончилось в апреле 2021 г. и больше не приобреталось, ср. стоимость использования в месяц 1 332руб.

Справочная система Управления МКД (использование заканчивается 29.12.22), на ВИП перешли по льготному варианту с приложением 7 журналов, так как в поставку включен журнал ГЛАВБУХ – отказались от Бератора. Средняя стоимость в месяц составляет 1 650 руб. (2016г) и 2 529 руб. в 2021 г-2022г.

ИТОГО экономия (28000 - (1650+1332)) = 25 018 руб. в мес.

Сопровождение комплекса программ (Тиражные решения 1С-Рарус) составляет 1306,47 руб. в мес. (121 502/93 месяца), это необходимые расходы: ИТС сопровождение (обновление релизов и возможность обмена с ГИС ЖКХ), хостинг и домен сайта, СМС-пакет, интерактивное подключение решения сбоев ПО. Обсуждать здесь нечего.

Договор с оператором СБИС

На каждом ПК, в т. ч., который был предоставлен для работы Ридуш В.Д. установлен доступ в СБИС (поступления в ЭДО, в учете отражены Компания Тензор, БИЗТЕХ).

Текущий пакет ЭДО -26 900 руб. оплачен до 31.08.2023 г. (2241,67 руб./мес.), состоит:

ЭДО 500документов; Отчетность; модуль Аккаунта sbis.ru; Сверка с налоговой

4. Ставится под сомнение необходимость участие руководителя в мероприятиях, проводимых с участием ДЖКХ Москвы и Министра по строительству РФ…

За 8 лет 2 мероприятия, в т. ч. в 2018г. приравнено к обучению с выдачей удостоверения о повышении квалификации**. Даже комментировать не стоит…**

5. **Ставятся под сомнения условия ежемесячной оплаты (15 000 руб.) по договору Технического обслуживания ППС,** на том основании, что Приложение №2 к Договору №2021.02.01.ОБ от 01.02.2021г.(ООО «АСВ», предшественник ООО «М. Строй» - 30.04.2017 - 31.01.2021) содержит типовой (минимальный) регламент обслуживания с квартальным периодом. **Оплата производится на основании п.3.1 и 3.3 Договора и обоснована.**

На основании **п.61,63 Правил противопожарного режима в РФ** *"Руководитель организации* **обеспечивает исправное состояние** *систем и средств противопожарной защиты объекта…, системы оповещения людей о пожаре, средств пожарной сигнализации, и организует* **не реже 1 раза в квартал** *проведение проверки работоспособности указанных систем. …**с учетом технической документации заводов изготовителей**… систем оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией». Т.е., периодичность работ по техническому обслуживанию зависит от оборудования, смонтированного на объекте. Например, пульты управления обслуживаются ежемесячно (Руководство по эксплуатации. Пульт контроля и управления охранно-пожарный «С200М» п.6)* **По факту оборудование обслуживается в соответствие с его технической документацией, ведется журнал ежемесячного обслуживания оборудования и ежеквартально составляются Акты технического состояния системы в целом.**

Нет принципиальной разницы платить 15 000 в месяц, или 45 000 в квартал. Вопрос в стоимости. Ещё более раннему предшественнику (2015-2017гг) ООО «Аркадес» платили 55 500 рублей в квартал. **Таким образом, перезаключение Договора ТО ППС дало реальную экономию расходов с 01.04.2017 по 30.09.2022г (за 66 месяцев, или 22 квартала) -231 000 рублей. Относительно рыночной стоимости обслуживания установленного оборудования, ТСЖ экономит от 6-ти до 24 тысяч рублей в месяц (рассчитано на основании предложений).**

6. **ИП ЗУДИН А.А. (Шлагбаумы).**

На рынке присутствует под брендом **«Магазин ворот».** Наличные оплат по договору не было. **Акт на поставку в наличие (представлен).**

7. **ИП Пенькова В.И.**

Тепловизорное обследование выполнено с целью планирования объемов работ по плановому текущего ремонта межпанельных швов. До проведения капремонта швов выполнялся по заявкам жителей. **(Отчет в наличие, представлен)**

8. **ИП Сорокин О.В. (**Договор № 04/18-Т.О. от 01.07.2018 года на видеонаблюдение, поставщик заменен).

Дано пояснение, подтверждающий документ представлен: первоначальное видеонаблюдение организовано ООО «Аркадес». За пределами учета 2010г. было установлено 3 видеокамеры на входных группах не подключенные к видеорегистратору (т. е. пользовались только квартиры с видеодомофоном) В 2013г. организовано видеонаблюдение с регистрацией, для чего закуплено оборудование.

9. **ИП Антонов Э.Ю.**

Видеокамеры оприходованы на счет 10.11.2 «Специальная оснастка в эксплуатации», стоимость отнесена на капитальный ремонт по статье «модернизация системы видеонаблюдения», источник финансирования- доход от коммерческой деятельности. **Реестр оборудования с указанием IP-адреса и серийного номера представлен. Установлена скидка на обслуживание с вводом в эксплуатацию 40 видеокамер 10000 рублей в квартал.**

Сумма экономии (с 01.01.20 по 30.09.22**) составляет 110 000 рублей.**

10. **ООО «РЕКОСТРОЙ»**

Договор «по содержания и текущему ремонту общедомового имущества МКД» изменен с 01.02.2021г. в сторону уменьшения на 13% к 2020г. (, в динамике стоимость обслуживания МКД за период 2015-2022г. снижена на 26,9%: **Сумма экономии с 2017 по 2021г. составила 692 279,14 рублей, в т. ч. по годам:**

годы	**2017г**	**2018г**	**2019г**	**2020г**	**2021г**
Экономия, Руб.	**87 947,56**	**110 039,72**	**133 032,92**	**210 675,02**	**150 583,92**

№ Договора / период действия	**ТО инженер**	**Аварийное**	**Придомовая территория**	**подъезды**	**Итого**	**% расхо**

	ных коммуни каций	обслуж ивание	Уборка территории, относящейся к ОИ (подъезды, тротуар, клумбы, урны)			ждени е с догов ором
Договор №01-2014- ТО от 01.06.2014, ставка на 1 кв. м.	4,99	2,00	3,15/6,29	2,72	16	
Сумма в год	448501,2	179760	471270,8	244473,6	1 344 005,6	
с 01.06.2017	скидка 5% к договору (протокол ОСО от 21.06.2017)					
с 01.07.2019	Отмена скидки, переехали в Бутово					
Договор № 22-2021-ТО от 01.02.2021 г., ставка на 1 кв. м.	5,2	1,0	1,2	3,45	10,85	
2021г (январь по старому договору)	463930,6	96621	124991,86	297203,2	982 746,66	-
2022г. 9 мес.	350532	67410	81123,84	232564,5	731 630,34	-

В текущем году при увеличении тарифов (ТО +Аварийное) для остальных обслуживаемых домов ООО «РЕКОСТРОЙ» до 7,40 руб. на м2 мы платим по-прежнему 6,20 руб. на м2. **Сумма экономии за 9 месяцев 2022г. составляет 80 892 руб., итого (с 01.01.2017 по 30.09.2022) 773 171,14 рублей. Вот такая «аффилированность» Юрченко Н. М. (**ни доли, ни родственных связей нет, ООО «РЕКОСТРОЙ» не является управляющей организацией, а Юрченко, в силу прав гражданина РФ, не имея трудовых отношений с ТСЖ вправе работать по договору в любом месте, уволилась 13 июля. Подобные обвинения расцениваю как клевету.). Оплата производится в соответствие с Договором, возмещение материалов – только по фактическому использованию, ремонты по Актам.

Мнения о неправомерности наличия одновременно ТО и круглосуточного аварийного обслуживания ошибочно и не соответствует законодательству: «за 8 лет зря оплачено 1 228 360 руб. за внеплановое круглосуточное устранение аварий» - намеренное введение жителей в заблуждение!

- **наличие у Управляющей организации** (ТСЖ является только её разновидностью, основанной на самоуправлении) **Аварийно-диспетчерской службы и аварийного запаса обязательно**, раз мы не можем иметь такую службу (отсутствие оборудования и персонала), то обязаны иметь договор (наличие подлежит ежегодной проверки, является условием сдачи МКД к отопительному сезону). **Содержание АДС и ведение журнала заявок предусмотрено подрядчиков в договоре;**
- **в соответствие с регламентом работ** по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД (**Распоряжение ДЖКХ г. Москвы от 08.06.2021г №01-01-01-155/21**) соблюдаются предельные сроки выполнения аварийных работ;
- **в соответствие с п. 2.1.4**. действующего Договора (пп.6 п.2.1. старого) ведется журнал учета заявок, заявлений и жалоб населения и оформление Актов на каждый аварийный выезд не требуется; в журнале заявок, предъявленном ООО «РекоСтрой» за период с 28 января 2021 по 9 апреля 2022 (начало по окончанию предыдущего…) зафиксировано 134 обращения жителей и руководителя;

Предложение отказаться от абонентской формы аварийного обслуживания и полностью самостоятельно закупать материалы, крайне неразумно, и приведет к следующим последствия:
- регламентный срок исполнения заявок не будет обеспечен наличием материалов, будут производиться отключения ОИ до предоставления с нашей стороны;
- произойдет потеря приоритетного и льготного обслуживания;
- стоимость содержания ОИ вырастит, как минимум на разницу в закупочной стоимости материалов, так как мы не являемся оптовым покупателем (среднемесячный объем возмещения материалов составляет 6,5 т. р. (**в 2021 г – 4761 руб., за 9 мес. 2022 г. – 6448 руб.**),- стоимость доставки будет ложиться на малый объем закупки…)

На замечание по замене радиаторов в подъездах –
100% замены относится к капитальному ремонту.
Текущий ремонт (ТР) – это устранение мелких неисправностей, выявляемых в ходе повседневной эксплуатации дома (**письмо Минстроя РФ от 27.02.2018 № 7026-АС/08.**).
Удельный вес заменяемых элементов МКД в процессе текущего ремонта не должен превышать по кровельным работам -50-ти %, по остальным конструкциям и инженерному оборудованию – 15-ти % (**п.**

5.3. регламента работ по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД. Распоряжение ДЖКХ г. Москвы от 08.06.2021г №01-01-01-155/21)
Соответственно, суждение что данные работы входят в объем содержания и текущего ремонта безосновательно. Все 142 секции радиаторов, отраженные в Акте №507 от 31.12.21г в наличии. Проверено и зафиксировано фотоотчетом. В Акт не включено (в качестве скидки): 10 шт. американок, отводов12 шт. чёрных трубы ду1/2, 6 м. п., лен, паста, электроды (Информация Генерального директора Аймалетдинова И.В.)

Договор периодической проверки вентиляционных каналов МКД и внутриквартирного газового оборудования(ВКГО)

История вопроса: Решение ОСО от 24.07.2018г п.7.2. «**Договора** на обслуживание внутриквартирное газовое оборудование (не реже 1 раза в год) **собственники квартир заключают самостоятельно**». **Никто данного решения не выполнил**, стали поступать обращения за помощью (Мособлгаз требует договор ВКГО при всех обращениях…)
В помощь жителям был подписан публичный Договор-оферта № 01-ВКГО от 01.11.2019г, без обязательства оплаты: «п. 4.1. Договор вступает в силу с момента внесения заказчиком (или непосредственно Собственником ВКГО) частичной оплаты – ½ от общей суммы годового платежа. п.4.2. **Частичную оплату**…за ТО ВКГО… **следует считать его акцептом** (ответом о заключении Договора)». Соблюдая решение собрания договор выдавался только по обращениям жителей.
ООО «РЕКОСТРОЙ» провело дополнительное обучение сотрудников (профстандарт №74 «специалист по эксплуатации элементов оборудования домовых систем газоснабжения»), приобретен газоанализатор, проведена сертификация организации, разработана технологическая карта обслуживания (в соответствие с перечнем работ, утвержденным ПП РФ №410от 14.05.2013г. «О мерах по обеспечению при использовании внутридомового и внутриквартирного оборудования»), в Роспотребнадзоре зарегистрирован вид предпринимательской деятельности: ОКПД № 95.22.10.180 - Бытовые услуги населению - Ремонт газовых и электрических плит (Регистрация в реестре уведомлений № 634064174, Регистрационный № уведомления 77.01.02.000.В.033280.11.19).
И только в 2020г. подписано дополнительное соглашение (№1 от 01.06.2020г.) с обязательствами ТСЖ по оплате:
- периодическая проверка вентиляционных каналов 0,56 р/м2 в мес. (стоимость предыдущего договора с ИП Сороки 5560 р/мес. = 0,742 руб. на1м2)
- периодическое обслуживание ВКГО 1,12 р/м2 в мес. (стоимость АО «Мособлгаз» 1320руб на 1 квартиру в год =1,762 р/м2 в мес.)
Подчеркиваю, в который раз для упорно не слышащих:
- в функции Мосжилинспекции входит регистрация деятельности только Управляющих компаний, регистрацией оказания бытовых услуг населению занимается Роспотребнадзор;
- для услуги ВКГО в соответствие с Законом №99-ФЗ от 04.05.2011г. "О лицензировании отдельных видов деятельности" **лицензия не нужна;**
Экономия за период действия договора (с 01.06.2020 по 30.09.2022, 27 мес.) составила:
- периодическая проверка вентиляционных каналов - 36 805,86 руб.
- периодическое обслуживание ВКГО – 129 831,66 руб.

ИТОГО ЭКОНОМИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ МКД ПО РАССМОТРЕННЫМ ХОЗЯЙСТВЕННЫМ ДОГОВОРАМ СОСТАВЛЯЕТ 1 280 808,86 рублей
(без учетных, справочных систем и ЭДО, без которых управление в современных условиях невозможно и оптимизировано по расходам ТСЖ)

II. Замечания по учету

Ошибки оформления документов:

1. Имеется Акт № 2 от 03.08.2015 года на текущий ремонт системы отопления с промывкой системы отопления, сменой заглушек, манометров, кранов (в приложении - ремонт и смена запорно-регулировочной арматуры) на сумму 46 071,28 рублей, в данную сумму включена стоимость материалов «НАШ ДОМ» в сумме 10000 рублей, промывка включена в перечень обслуживания.

<u>В целях исправления ошибки</u> согласовано с ООО «РЕКОСТРОЙ» проведение <u>корректировки взаиморасчетов на 10 000 рублей на 31.10.2022г</u>.

Система ЦО, судя по её состоянию в 2014-2015гг., не промывалась с момента заселения МКД, поэтому в первый год полноценного обслуживания систему промывали неоднократно (по правилам и требованию МОЭК - до осветленной воды и отсутствия твердых отложений в радиаторах), что потребовало дополнительных расходы обоснованы.

2. Акт № 3 от 20.09.2015 г. - 27 978,91 рублей на установку пандусов, в сумме также принят к учету в полной сумме, при этом стоимость материалов составляет 15000 рублей.

ТСЖ по факту не закупало в данных целях материалов, пиломатериалов по учету ТСЖ нет. Исправить документ, <u>расчеты произведены правильно</u>.

3. Акт №1 от 31.12.2016 г. – 88 208,42 руб., в том числе:

- выборочный ремонт фасада с подготовкой и окрашиванию участков поврежденных поверхностей фасадов и дверей запасных выходов (комплекс работ) - 74 596,01
- выборочный косметический ремонт подъездов - 13 612,41

Оплачено 69т.р.- расчет наличными 22.03.2017, аванс, чек от 22.03.2016г.???

По данным работам утверждена смета (на 01.06.2016, с указанием площадей по подъездам, фасаду и машинных отделений лифтов), с датой расчетов по итогу года. Частичная оплата наличными по письму ООО «РЕКОСТРОЙ» произведена в соответствие с Актом сверки 22.03.2017 г., задолженность ТСЖ на 21.07.2017 составляла 157 237,52 руб. (ошибка сторон при выписке-приемки документа- не верно указана дата и «аванс», так как работы выполнены). <u>Документ подлежит замене. Лимит расчетов наличными по договору не нарушен.</u>

4. Акт № 1 от 22.03.2017 г. - 19 751, 61 руб. ремонт машинных отделений лифтов

Ремонт машинных отделений лифтов выполнен по предписанию РОСТЕХНАДЗОРА, в соответствие с утвержденной сметой, запись о № Акта проверки сделана в журнале проверок контролирующих органов, одновременно сделано предписание ООО «Лифтек» об освобождении машинного отделения от замененных старых станций управления.

5. Акт № 1 от 30.04.2019 г. - 72 508,5 руб. ремонт тамбуров и первых этажей подъездов

Дефектных ведомостей на проведение текущих ремонтов в документах не обнаружено

Дефектные ведомости не являются бухгалтерским документом. В рамках обслуживания ежегодно составляется общая дефектная ведомость (для предварительного планирования ремонтов в РЕКОСТРОЙ и сметы расходов для ТСЖ) по результате весеннего осмотра МКД.

Ниже приведен пример - Фрагмент дефектной ведомости

6. Почему уборка подъездов и придомовой территории привязывается к площади дома, а не к фактически убираемой площади? Такой же вопрос по вентиляционным каналам

Стоимость работ рассчитывается по фактической площади, количества и протяженности вентиляционных каналов, и норм обслуживания по категориям, и приводится на 1 кв. м. в соответствие со сметой содержания МКД (общее правило, см. тарифы города, например)

Дефектная ведомость
составлена в результате сезонного осмотра МКД 30.03.2018г.
по адресу г. Москва, г. Щербинка, ул. 40 лет Октября, д.14
УК ТСЖ: "НАШ ДОМ" г. Щербинки
Обслуживающая организация : ООО "РекоСтрой"

№ п/п	Наименование Объекта /Материалов	Ед. изм	кол-во	Цена, руб.	примерная Сумма, руб.
	Текущий ремонт				**293 516,70**
1	**Благоустройство территории**				**14 810,00**
1.1.	**Заграждение двора от нарушителей ПДД**				**14 810,00**
2	**Входные группы**				**51 386,00**
2.1.	**1-й,2-й,3-й подъезд - материалы**				**45 478,00**
2.1.1.	Железный лист 1,25*2,5 м	шт	3	4900	14 700,00
2.1.2.	Железный лист 1,4*0,4 м	шт			
2.1.3.	уголок 40*40 d	п.м.	13,5	180	2 430,00
2.1.4.	профиль 40*20d, L 1,7	п.м.	20,4	130	2 652,00
2.1.5.	поликарбонат 2*12м	шт	2	12000	24 000,00
2.1.6.	водосток + крепление	м	3,2	530	1 696,00
2.2.	**2-й подъезд**				
2.3.	**3-й подъезд**				
2.3.	**Окраска дверей и восстановление дверных порогов, две стороны**				**3 900,00**
2.4.1.	шпаклевка по металлу	кг			1 200,00
2.4.2.	краска по металлу	кг			2 700,00
2.4.	**Расходные матералы по входным группам**				**2 008,00**
2.5.1..	Арматура d12	м	4	62	248,00
2.5.2.	электроды d2,5	уп	8	220	1 760,00
3	**Энергоснабжение МКД**				**82 557,82**
3.1.	**Замена автоматов и ламп**				**34 857,82**
3.1.1.	ВА88-33 3Р 100А 35кА	шт	4	3370,99	13 483,95
3.1.2.	ВА88-32 3Р 50А 25кА	шт	4	2533	10 132,00

Страница 1

7. Целесообразность приобретения материалов, необходимых при выполнении работ по содержанию мест общего пользования от ООО «РЕКОСТРОЙ», так же и за наличный расчет из средств, полученных из кассы ТСЖ «НАШ ДОМ» без дефектных ведомостей и заявок от исполнителей работ и услуг вызывает сомнение по номенклатуре приобретенных материалов, их количеству.

Замечание некорректно! С ООО «РЕКОСТРОЙ» нет расчетов наличными за материалы с 2017г. Закупкой расходных материалов для содержания мест общего пользования занимается исключительно Долданова Г.П. по заявкам уборщика МОП и, если она их не фиксирует, значит необходимо исправить данную недоработку.

Однако, разовые закупки так малы, что приобретаются в соседних магазинах. Сделано предложение для таких целей оформить корпоративную карту к расчетному счету, но главный бухгалтер отвергла категорически. Возмещение материалов по необходимости в обслуживании или по нашим заявкам приобретает «РЕКОСТРОЙ», расчет безналичный:

Отбор: Контрагент Равно "РЕКОСТРОЙ ООО" за 2021 г.
Вид операции «возмещением материалов на МОП и ТО» безналичный расчет

№ п/п	Дата	Документ	Номер	Дата вх.	Номер вх.	Сумма	Информация
1	28.04.2021	Поступление (акты, накладные, УПД)	57	28.04.2021	90	16 875,00	ООО «РЕКОСТРОЙ»
2	31.07.2021	Поступление (акты, накладные, УПД)	114	31.07.2021	218	36 439,00	ООО «РЕКОСТРОЙ»
3	01.10.2021	Поступление (акты, накладные, УПД)	161	01.10.2021	443	3 819,00	ООО «РЕКОСТРОЙ»
Итого						**57 133,00**	

Отбор: Склад Равно "Материалы для содержания МОП" за 2021г (наличный расчет)

№ п/п	Дата	Документ	Номер	Сумма	Валюта		Информация
1	28.02.2021	Авансовый отчет	2	1 989,97	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
2	31.03.2021	Авансовый отчет	6	3 778,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
3	13.05.2021	Авансовый отчет	8	2 462,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
4	10.06.2021	Авансовый отчет	10	2 530,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
5	31.07.2021	Авансовый отчет	12	5 848,99	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
6	03.09.2021	Авансовый отчет	15	11 981,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
7	30.09.2021	Авансовый отчет	16	2 343,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
8	25.10.2021	Авансовый отчет	18	1 927,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
9	30.11.2021	Авансовый отчет	20	2 157,98	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
10	30.11.2021	Авансовый отчет	22	4 216,20	руб.		Юрченко Нина Марковна (образец краски на двери 1 банка)
11	30.12.2021	Авансовый отчет	21	4 568,00	руб.		Долданова Галина Пантелеевна
Итого				**43 802,14**	**руб.**		

8. Наличные расчеты с ООО «РЕКОСТРОЙ» постоянные в нарушение кассовой дисциплины (расчет по договору 100 000 рублей)

Оформление уборщика на ООО «РЕКОСТРОЙ» произведено с 2014 года по нашей просьбе в целях экономии налогов ТСЖ…с условием, что мы сами следим за исполнение им обязанностей, что

возложено на Долданову Г.П.: «Контроль работы, решение об обоснованности и выплата зарплаты рабочему по уборке общедомового имущества (по согласованию с ООО «РЕКОСТРОЙ»**).** Уборкой общего имущества МКД занимается на постоянной основе Мамарайимов Гулям - работник ТСЖ (нашли мы, и нас он устраивает), в его отсутствие (для сохранения рабочего места) его замещают по согласованию его племянники.

Таким образом, проблема уборки МОП – это наша проблема, а не ООО «РЕКОСТРОЙ». И размахивать руками предъявляя претензии к «РЕКОСТРОЙ» не нужно, с радостью избавятся от этой головной боли.

Проблема уборки постоянная и многолетняя, привлечение клиринговой компании стоит значительно дорого… Обращалась МБУ «Городское благоустройство», чтобы взяли уборку на себя – отказано из-за дефицита кадров.

За сентябрь 2022г. при отказе от наличных расчетов и неоплате бухгалтером задолженности в ООО «РЕКОСТРОЙ» я вынуждена выплатить дворнику собственные деньги, чтобы не остановить совсем содержание МОП (задержка оплаты 15 дней).

	Распределение функций персорнала Правления ТСЖ "НАШ ДОМ" г. Щербинки	
№ п/п	**Наименование выполняемой функции**	**ФИО выполняющего**
4	Ведение кассы (выдача и прием наличных денежных средств), закупка и формирование авансовых отчетов в части хозяйственных расходов. **Контроль работы, решение об обоснованности и выплата зарплаты рабочесму по уборке общедомового имущества (по соглаованию с ООО "РекоСтрой)**	Долданова Г.П.

9. **В нарушение ПБУ 6/01 «Учет основных средств» утвержденным от 30 марта 2001, …. ПБУ 5/01** «Учет товароматериальных запасов», от 9июня 2001 **на счетах бухгалтерского учета ТСЖ отсутствуют суммы основных средств и суммы МБП…, находящиеся в офисе:** l) Стол письменвый-2(два); 2) столик приставной- l(один); З) компьютер (стационарный)-З(три); 4) ноутбук-1(один); 5) сейф (железный ящик, размер примерный :35х55); 6) стулья (разные)- 4(четыре);7) скамья с ч етырьмя сидениям- 1(одна); 8) сканер- 1(один); 9) принтер-1(один); 1 0) полки для папок.

ПБУ 6/01 от 30.03.2011 заменен на ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ПБУ 5/01 от 09.06.2001 заменен на ФСБУ 5/2019 "Запасы" применяется с отчетности за 2021 год, обязательные к применению с 01.01.2022 г. НЕ ЗНАНИЕ ПРОВЕРЮЩИМИ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

На основании перечисленных обязательных положений ТСЖ не учитывает в составе основных средств и запасов ценности, предназначенные для управленческих нужд, используемые (передаваемые в эксплуатацию) непосредственно по мере приобретения, такие как - оргтехнику, расходные материалы к ней; - офисную мебель; - канцелярские товары.

Ранее приобретенные ТМЦ перечисленные выше (не дороже 100 000 руб.) не учитывается в составе ОС. За минусом износа учтены на счете 10.11.2 «Специальная оснастка в эксплуатации». Все документы на их приобретение в наличие, предоставлены, и отражены в бухгалтерском учете, нет нарушений.

10. Предъявляется: приобретение и списание материалов той же датой, приведены примеры за 2015-2016г. «… подтвердить целевое использование материальных запасов из-за отсутствия первичных документов за период с 2015 по июль 2022 г не представляется возможным»

1) Срок хранения документов 5 лет
2) Документы в наличие (не искали и не спрашивали, отсутствие первичных оправдательных к расходам документов просто невозможно)

Например, поступлению 29.01.15 ИП Амбарцумян Р.Б. соответствует Авансовый отчет №3 от 29.01.15:

N	Документ (расхода)	Номер документа	Дата документа	Контрагент / договор	Содержание
1	товарный чек, чек	91473	16.01.2015	ООО "ТВ Технторгсервис"	фен электрический (для разогрева самоклеящихся лент зимой)
2	товарный чек, чек	108716	16.01.2015	ООО "Касторама РУС"	лента самоклеящаяся (противоскользящая)
3	чек	9520	23.01.2015	ООО "ЛУКОиЛ-Центрнефтепродукт"	Бензин АИ-92 (для снегоуборщика)
4	товарный чек, чек	00001	29.01.2015	ИП Амбарцумян Р.Б.	лампочки энергосберегающие

Поданная информация не соответствует действительности и не актуальна.
ТСЖ давно (кроме канцтоваров, мелкого инвентаря и химии для уборки) не закупает материалов за наличный расчет для содержания МОП (см. п. 7).
В целях энергосбережения в МКД проведено 3 этапа мероприятий:
- замена простых лампочек на энергосберегающие
- замена счетчика учета электроэнергии на трех-тарифный
- замена на светодиодные светильники

В результате совокупности мероприятий (в т. ч. перечисленных) МКД присвоен класс энергетической эффективности «С (Повышенный)» – максимально возможный для типа МКД (нет ИТП). Решение МЖИ г. Москвы № 19203/МЖИ-05-55993/21
Аналогично по всем приведенным примерам – есть и документы, и целесообразность.

Материалы приобретаются по потребности, в соответствии правилам отражения хозяйственных операций – списываются по факту использования.
Соответственно, по итогам года примерно равные обороты приобретения и списания!
При отсутствии складов иной подход не возможен.
В учетной системе с целью систематизации учета условно определены склады по назначению использования. Количественные остатки материалов (в основном это расходные к оргтехнике и инвентарь) – единичные по номенклатуре и не требуют складов. Спец оснастка учитывается на отдельном счете (сказано выше). Инвентаризация остатков по временному складу капитального ремонта проведена дважды, документы оформлены.
ТСЖ применяет упрощенные способы ведения учета запасов, предусмотренные п. 17 ФСБУ 5/2019 "Запасы". Ед. учета номенклатурный № (присваивается учетной системой).
Напротив, есть в учете ошибки - не списанные использованные материалы (картриджи, бумага, 2 комплекта "Защищенный бизнес" (защита при пандемии)), закупленные по безналичному расчету.
Замечание о не оформлении ежегодных Актов инвентаризации ТМЦ (тем более что это в нашем случае абсолютная формальность) принимается.

11. Все организации обязаны хранить деньги в банке
Введение собственников в заблуждение!

Ссылки на перечисленные Положением Банка России № 630П от 29.01.2018г «Положение о порядке ведения кассовых операций и правил хранения, перевозки и инкассации банкнот и монены Банка России **в кредитных организациях на территории Российской Федерации**» и «Положение о правилах организации наличного денежного обращения на территории Российской Федерации от 05.01.1998 г. № 14П» (**документ утратил силу и отменен**) **не уместны, а выводы абсурдны!**

На основании Указаний ЦБ РФ №3210-У от 11.03.2014 (в редакции 05.10.2020 N 5587-У) **«О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций ИП и субъектами малого предпринимательства»**
Кассовые операции:
- Юридическое лицо самостоятельно определяет лимит остатка наличных денег, исходя из его деятельности с учетом объемов поступлений, или объемом выдачи наличных денег. **(Лимит установлен в учетной политике организации)**
-Кассовые операции ведутся в кассе кассовым или иным работником, определенным руководителем юридического лица **(Утвержденной должностной инструкцией определен – главный бухгалтер)**
- Кассовые операции оформляются главным бухгалтером или иным должностным лицом, руководителем (при отсутствии главного бухгалтера и бухгалтера).
- Кассовые документы подписываются главным бухгалтером, в случае ведения кассовых операций и оформления кассовых документов руководителем кассовые документы подписываются руководителем.

(Ведутся гл. бухгалтером и руководителем, образцы подписей оформлены в банке)
-Поступающие в кассу наличные деньги, и выдаваемые из кассы наличные деньги юридическое лицо учитывает в кассовой книге. Записи в кассовой книге сверяются с данными кассовых документов главным бухгалтером или бухгалтером (при их отсутствии - руководителем) и подписываются лицом, проводившим указанную сверку. Контроль за ведением кассовой книги осуществляет главный бухгалтер (при его отсутствии - руководитель).
Кассовая книга ведется, бухгалтер расписывается за каждый день, в котором были операции.
- Документы, предусмотренные настоящим Указанием, могут оформляться на бумажном носителе или в электронном виде. Документы в электронном виде оформляются с применением технических средств с учетом обеспечения их защиты от несанкционированного доступа, искажений и потерь информации. Документы, оформленные в электронном виде, подписываются электронными подписями **(Применяется и оба)**
- Мероприятия по обеспечению сохранности наличных денег при ведении кассовых операций, хранении, транспортировке, порядок и сроки проведения проверок фактического наличия наличных денег определяются юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем.
(требования об отдельном помещении отсутствуют)
- На выплату заработной платы и пособий наличные можно расходовать без ограничений (т.е. без учета лимита). Заработная плата, выплаченная из кассы, оформлена платежными ведомостями, не выплаченная возвращена в кассу. (Положение, обязывающее депонировать денежные средства, предназначенные для выплат заработной платы отменено с 30.11.2020г)
ККТ применяется только в отношении выручки. Прием жилищно-коммунальных платежей от собственников в рамках Уставной деятельности ТСЖ выручкой не является. (ст.2.п.13ФЗ от 22.05.2003№54-ФЗ)
Авансовые отчеты:
- Руководитель самостоятельно устанавливает срок сдачи авансовых отчетов **(Определён последний день месяца. Приложение к учетной политике «Положение о расчетах с подотчетными лицами»)**
- Компания выдает наличные под отчет на основании приказа **или заявления** работника (указывается сумма). **Личное составление и предъявление сотрудником авансового отчета с приложением оправдательных документов – факт подачи им заявления.**
Ошибка подлежит обязательному исправлению, а не объявлению недостачи включив в неё даже зарплату!

По ст. 15.1 КоАП РФ предусмотрен штраф за следующие нарушения:
сверхлимитные расчеты между организациями и ИП, не оприходование или неполное оприходование наличности, несоблюдение требований о порядке хранения наличности. Штраф взыскивают с организации и должностного лица: от 40 до 50 тысяч рублей - с организации, от 4 до 5 тысяч рублей - с руководителя или другого ответственного должностного лица.
По ст. 4.5. КоАП РФ Штраф за превышение лимита расчета наличными между юридическим лицами не применяется, если с момента нарушения прошло более 2-х месяцев (момент выявления не имеет значения).

Отсутствие подписи в документе – свидетельство небрежной работы главного бухгалтера, ответственного за оформление и не проверившего все атрибуты документа представляя его на проверку. Тот факт, что замечания по оформлению РКО и авансовых отчетов, и тем более об отсутствие учетной политики, попало в документы проверки свидетельствует только об одном – главный бухгалтер не заинтересован в её благополучном результате…, не выполняет поручения Руководителя, и с легкой руки Правления не отвечает ни за что!

Ежегодно Ревизионная комиссия, так как считает работу правления эффективной, делает одни и те же устные замечания для исправления небрежностей в учете и трудовых отношениях. Примеры:

2014г- нет подписи на приказах об ознакомлении Долдановой и Литвиновй.
Литвинова расписалась, Долданова нет. И до сих пор не подписала должностную инструкцию, утвержденную для главного бухгалтера ТСЖ;
2015 г- нарушена нумерация расходных и приходных ордеров по кассе (нумерация восстановлена, нужно было перепечатать документы). При разноске платежей банка сделаны ошибки в аналитике движения

денежных средств- оплата собственника обозначена покупателем (вх. №94932, 09.04.15), оплата покупателя услуг ТСЖ разнесена как оплата поставщику 22.06.15 (Цифра1);
2016г- аналогично 2015 г. не установлена аналитика на платежах собственников за 24-27 декабря.
2017г- вместо авансового (№20 от 30.06.17) нужно оформить РКО на РЕКОСТРОЙ
2018г- нарушена нумерация РКО и ПКО
2019г- нарушена нумерация РКО**,** авансовый отчет №10 (внутри документа за двоена разноска расходов), №20 включен расход октября за сентябрь (**исправлено**); в распечатанных авансовых отчетах ошибки корреспонденции счетов, выделен сч19НДС (**в 1С ошибки нет, нужно перепечатать документы**);
2020г- ПКО №47 от 06.08.20 дважды 4000 приход кв76, 30.09.20 РКО №22 дважды 1740 выдача наличных (Долданова), 09.11.20. вместо 07.12.20. за двоена выплата зарплаты Долдановой 23816 руб. (**исправлено**); получить подпись Аймалетдинова (РЕКОСТРОЙ) на расходных документах, или оформить, а/о Долдановой Г.П. как ответственного лица; в распечатанных авансовых отчетах ошибки корреспонденции счетов, выделен сч19НДС (**в 1С ошибки нет, нужно перепечатать документы**);
2021г- нарушена нумерация РКО и ПКО; получить подпись Аймалетдинова (РЕКОСТРОЙ) на расходных документах или оформить, а/о Долдановой Г.П. как ответственного лица; в распечатанных авансовых отчетах ошибки корреспонденции счетов, выделен сч19НДС (**в 1С ошибки нет, нужно перепечатать документы**, **исправлено**). **Рекомендовано заменить главного бухгалтера**.
Главный бухгалтер получила со стороны ТСЖ поддержку в виде повышения квалификации, работать лучше не стала, должной инструкции так и не подписала, ответственности не несёт и выдвигает претензии за то, что её ошибки исправляет руководитель.
Учет целевого использование средств в ТСЖ обеспечивается принципом построения учета, контроль осуществляется автоматически - настройкой учета – «счета учета номенклатуры»:
Суммы взносов собственников отражаются по К-т 86
счета «Целевое финансирование» в разрезе источников и конкретных статей:
- платежи собственников за содержание и ремонт общедолевого имущества;

- платежи собственников за коммунальные услуги: отопление, ГВС, ХВС, канализированные, ТКО;

- взносы (резерв) на капитальный ремонт;
- платежи за кабельное ТВ «ИНЕТКОМ»

В связи с использованием собственных средств ТСЖ (доход от коммерческой деятельности) учет **капитального ремонта производится по двум источникам финансирования:**
- взносы (резерв) на капитальный ремонт;
- поступления от покупателей (доход от коммерческой деятельности)

Суммы коммунальных услуг поставщиков ТСЖ начисляются по Д-т 86 счета в разрезе источников и конкретных коммунальных услуг
Суммы поставщиков за услуги и собственные расходы по смете содержания МКД
аккумулируются на счете 96 .09 и суммарно по году также закрываются в К-т 86 счета.

Отчет правления по исполнению сметы постатейно соответствует 1С, счет 96.09.

В соответствие с утвержденной сметой управленческие расходы распределяются на 2 вида деятельности (эксплуатационные расходы МКД+доход от коммерческой деятельности) в смету входит доля УПР за минусом распределенных на коммерческую деятельность.

Прибыль от коммерческой деятельности (после уплаты налогов) аккумулируется на счете 82.02. (резервы).

Ежегодно мы утверждаем расход прибыли/резервов:

- по отдельной статье сметы уменьшение (-) при превышении расходов; восстановление (+) при экономии расходов;

- по краткосрочному плану капитальных ремонтов утверждается использование – финансирование за счет прибыли/резервов.

Объективная проверка целевого использования средств ТСЖ осуществляется с учетом изменения экономической обстановки (инфляции, договорных условий и пр.) на соответствие утвержденных

собранием расходов по смете содержания МКД и утвержденного лимита ремонтов по объектам финансирования за конкретный отчетный период.

Представленные материалы проверки свидетельствуют о полном отсутствии у проверяющих понятия целевого использования средств.

Возведение собственного частного мнения о целесообразности расхода в сумме 8 лет – целенаправленное введение в заблуждение собственников, безответственное нарушение общепринятых правовых и моральных норм.

III. Капитальный ремонт

п. 5 Протокола № 3 Общего собрания собственников помещений по вопросам проведения капитального ремонта (30 апреля -15 мая 2015г): «**Утверждается предварительный план капитального ремонта, со следующими комментариями жителей: необходимо его ежегодное обновление (подтверждение) с корректировкой- переносом удаленных сроков на более ранние».**
В соответствии с решением собрания регулярно утверждается собственниками Корректировка – краткосрочный план капремонта на 1-2 года.

Все проведенные ремонты в МКД проведены в соответствие с действующим законодательством. Протоколы собраний с решениями о проведении ремонтов, Договоры и Акты выполненных работ в наличие.
Работы проводимые за счет прибыли и взносов КР учитываются раздельно:

Расшифровка работ капремонта ОИ МКД по источникам финансирования			
	2015-2021	2022 (9 мес.)	итого
Источник: взнос на КР	8 675 984,73	603 114,44	9 279 099,17
Замена радиаторов в подъездах	173 324,00		173 324,00
Ремонт главного привода лифта (3	37 190,32		37 190,32
Ремонт подъездов	4 295 969,75	234 846,47	4 530 816,22
ООО Капитал	3 988 805,75	234 846,47	4 223 652,22
материалы (ТСЖ НАШ ДОМ)	307 164,00		307 164,00
Ремонт противопожарных выходов	139 950,00	47 298,50	187 248,50
ООО Капитал	139 950,00		139 950,00
материалы (ТСЖ НАШ ДОМ)		47 298,50	47 298,50
Ремонт входных групп	153 360,00	166 969,47	320 329,47
ООО Капитал	153 360,00	113 182,24	266 542,24
материалы (ТСЖ НАШ ДОМ)		53 787,23	53 787,23
Замена общедомовых электросчетчиков	31 600,00		31 600,00
Замена станций управления	450 000,00		450 000,00
Ремонт кровли	1 481 990,31		1 481 990,31
Ремонт межпанельных швов	1 644 163,20		1 644 163,20
Модернизация узла учета теплоснабжение	48 500,00		48 500,00
Ремонт отмостки	219 937,15		219 937,15
Замена перилл, установка пандусов на 1-х этажах 3-х подездов		154 000,00	154 000,00
итого ООО Капитал	4 282 115,75		4 630 144,46
Источник: доход от коммерческой деятельности	1 206 386,46	226 368,00	1 432 754,46
модернизация системы видеонаблюдения	697 741,12	145276	843 017,12
замена малых форм	62 522,70		62 522,70
модернизация системы ППС	45 314,64		45 314,64
поставка и монтаж шлагбаумов	315 000,00		315 000,00
разметка придомовой территории	85 808,00		85 808,00
Ремонт домофонов (всвязи с КР подъездов)		81 092,00	81 092,00
ИТОГО капитальный ремонт общедомового имущества	9 882 371,19	829 482,44	10 711 853,63

Решением общего собрания собственников помещений в МКД при утверждении наших

краткосрочных планов, в соответствие законодательству (часть 5 статьи 189 Жилищного кодекса) утверждаются: перечень (2021 г. дополнительно -техническое задание); источники финансирования (взносы КР и прибыль/резервы) и лимит (предельная стоимость); период (сроки) проведения; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Окончательный выбор подрядчика всегда производится на основе анализа поступающих предложений и установленного лимита. Ст. 189 ЖК РФ не обязывает утверждать собрание окончательного подрядчика. **Замена подрядчика и привлечение для проверки качества проведенных работ 3-х лиц не запрещено и не является нарушением.**

Благодаря постановке учета в ТСЖ по целевому принципу, все денежные средства учтены, производится контроль баланса движения взносов капитального ремонта и проведения ремонтов. На 01.10.2022 г. на спец. счете 663 044,34 рубля:

"1" октября 2022 г

Сведения

о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, о

N п/п	Адрес многоквартирного дома			Владелец специального счета (полное наименование и основной государственный номер - в соответствии с учредительным и документами	Поступление взносов на капитальный ремонт от собственников помещений многоквартирного дома				Сумма израсходованных средств на капитальный ремонт (нарастающим итогом по состоянию на первый день, следующий за отчетным периодом), рублей	Сумма остатка средств на счете (по состоянию на первый день, следующий за отчетным периодом), рублей	Дата и номер договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта
					сумма начисления		сумма поступления (нарастающим итогом по состоянию на первый день, следующий за отчетным периодом), рублей	сумма задолженности (по состоянию на первый день, следующий за отчетным периодом), рублей (рассчитывается путем вычитания из суммы, указанной в графе 7, сумм,			
	Наименование округа города Москвы	Наименование района города Москвы	Почтовый адрес многоквартирного дома		нарастающим итогом с наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт по состоянию на первый день, следующий за отчетным периодом, рублей	в том числе сумма начисления за последний месяц отчетного периода, рублей					
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13
1	ТИНАО	г.о.Щеобинка	142172, г. Москва, г. Щербинка, ул. 40 лет Октября, л. 14	ТСЖ "НАШ ДОМ" г. Щербинки ИНН 5051008310	11 026 068,54	1 105 406,61	9 857 120,42	63 541,51	9 279 099,17	663 044,34	
Без соц.найма, но включая КВ№100, остальные 9 квартир в переоформлении на оперативное управление ВЧ 55001					**10 064 387,08**	**143 725,15**	**9 857 120,42**	**63 541,51**	-		
									в том чиле:		
								взносы КР		578 021,25	
								% на остаток (за минусом обслуживая счета)		3 070,37	
								прибыль ТСЖ		81 952,72	

На 1 октября 2022 г. дополнительно решена проблема начисления взносов по квартирам найма ФСБ – сделана доработка «военная квартира» для открытия 2-го лицевого счета собственнику ФСБ РФ, базовой версией учета предусмотрено назначение только 1-го ответственного собственника/нанимателя по лицевому счету. В настоящее время ФСБ РФ решает вопрос передачи данных квартир в оперативное управление ВЧ 55001, уже уплачивающего взносы по КВ№100 (запрошена и передана информация по задолженности).

Корректировкой плана КР на 2021-2022 г. утверждено ОСС от 31.07.2021г.:

- Источники финансирования: 1). взносы собственников на капитальный ремонт, аккумулируемые на спец счёте и поступающие на расчетные счет ТСЖ 2). при недостаточности средств капремонта финансирование работ производится из прибыли (резерва) ТСЖ от коммерческой деятельности с последующим восстановлением.
- Ответственный за окончательный выбор подрядчиков, заключение договоров, принятие работ и подписание Актов: Председатель правления ТСЖ Юрченко Н.М.

- В претендентах на проведение ремонта подъездов на основании дополнительного анализа 2022г. указаны: ООО «Капитал» и ООО «Парадные подъезды». https://ndtsg-mos.ru/documents/service-prices/213.html

(сайт ТСЖ 24.07.2021г, опубликовано в целях проведения собрания)

Все запланированные работы капитального характера на 2021-2022г для контроля исполнения и объективности оценки соблюдения сроков разбиты на внутренние (подъезды), наружные (входные группы, пожарные выходы), инженерные коммуникации (замена батарей).

Проводимые ремонты в подъездах по замене проводки света и слаботочных систем, батарей, проведение коммуникаций установка видеонаблюдения, реконструкция входных тамбуров, замена дверей и окон, расширение входных лестничных маршей 1-х этажей с установкой пандусов **логично заканчиваются приведением подъездов в надлежащее состояние**… Утверждено техническое задание, оформлены дефектные ведомости, подрядчик выбран на основании предварительного анализа рынка поступивших предложений, цен на материалы и работы (Протокол совместного заседания Правления и Ревизионной комиссии от 14.06.2020г.).

Работы по ремонту подъездов в список выполняемых за счет взносов собственников на капитальный ремонт включены для г. Москвы Постановлением Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014г, Пункт 15 дополнительно включен с 11 марта 2018 года постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2018года N 126-ПП.

Утверждение о необходимости применении при выполнении ремонтов общего имущества МКД исключительно сметных нормативов и сметных цен строительных ресурсов (Гос. Расценок) – очередное намеренное введение в заблуждение собственников. Градостроительный Кодекс РФ п. 1.1ст. 8.3. (в полном прочтении)[2]: …сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов не подлежат применению при исполнении указанных контрактов или договоров, если иное не предусмотрено таким контрактом или таким договором. (в редакции, введенной в действие Федеральным законом от 27 июня 2019 года N 151-ФЗ).
ТСЖ не являются субъектом применения ФЗ №44 от 05.04.2013г. «О контрактной системе закупок…», в соответствие со ст. 156 ЖК РФ и Уставом - расходы на содержание и ремонт общего имущества МКД утверждаются собранием собственников и товарищества по компетенциям.

В целях помощи собственникам и контроля предельной стоимости работ при ремонте общего имущества МКД правительством города утверждены её размеры для МКД г. Москвы (Распоряжение департамента капитального ремонта г. Москвы № 07-14-18/0 от25.09.2020г.).

Предельная стоимость приведения подъездов в надлежащее состояние для МКД г. Москвы – **9 724 руб. на 1кв**. м. мест общего пользования.

Лимит стоимости, утвержденный ОСС в МКД от 31.07.2021г. – 7 650 000 руб., или 7 443 руб. 1кв. м. Договоры на выполнения работ заключены в пределах установленного лимита.

Работы принимались публично созванной комиссией собственников, после устранения замечаний.

---

[2] Методическими рекомендациями Минстроя и ЖКХ РФ по определению размера предельной стоимости разъясняется: сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов применяются лишь как базовый элемент при формировании сметной стоимости. Для определения предельной стоимости работ в обязательном порядке учитываются конфигурация и состояние конструктивным элементам конкретного объекта, к-ты сложности и удорожания, накладные и транспортные расходы, индексы роста заработной платы при проведении СМР в субъекте РФ, сметная прибыль; при отсутствие данных применим индекс потребительских цен относительно смет производства аналогичных работ за последние 3 года.
Для устранения разногласий собственников и целей контроля Распоряжением департамента капитального ремонта г. Москвы № 07-14-18/0 от25.09.2020г. утверждены «Размеры предельные стоимости работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории г. Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов г. Москвы».

В соответствие с поставленным вопросом собрания от 25.07.2022г. произведен постатейный анализ выполненных работ по капитальному ремонту подъездов (прилагается), сводные результаты следующие:

Сводный стоимостной анализ по комплексу работ капитального ремонта подъездов за 2021-2022г.

Объекты работ/Смета	Подрядчик	Сметная стоимость, руб.	Актированная стоимость, руб.	Разница Акт-Смета, руб.	Результат анализа - Разница к контрольным замерам, ценам рынка, минус приход остатков						
					Работы	в том числе		Материалы	в том числе		ИТОГО
						на объем	на цены		на объем , минус оприходовано	на цены	
Ремонт противопожарных выходов, Смета № 14/09-21М-1	ООО «Капитал»	289 273,63	139 950,00	-149 323,63	Работы, кроме замены дверей не проводились						
Ремонт входных групп, Смета № 14/09-21М-2	ООО «Капитал»	611 777,42	266 542,24	-345 235,17	17 724,63	0,00	17 724,63	-25 820,45	-16 157,00	-9 663,45	**-8 095,82**
Ремонт подъездов, Смета № 14/09-21М-3	ООО «Капитал»	4 939 310,18	4 223 652,23	-715 657,95	-436 178,23	31 888,48	-468 066,71	-146 256,68	83 587,02	-229 843,70	**-582 434,90**
ИТОГО	ООО «Капитал»	5 840 361,23	4 630 144,47	-1 210 216,76	-418 453,59	31 888,48	-450 342,07	-172 077,13	67 430,02	-239 507,15	**-590 530,72**
Материалы и работы ТСЖ			**882 192,49**								
Пожарные выходы:			72 475,50	72 475,50							
Входные группы:			123 608,99	123 608,99							
Подъезды:		294 379,00	686 108,00	391 729,00				-293 514,64			**-293 514,64**
Итого		**6 134 740,23**	**5 512 336,96**	**-622 403,27**	**-418 453,59**			**-465 591,77**			**-884 045,36**
На 1 кв.м. мест общего пользования		**5 968,81**	**5 363,24**	**-605,57**	**-407,14**			**-453,00**			**-860,13**
Уборочная площадь МОП, кв.м.	1 027,80										

Анализ по каждой статье смет прилагается- опубликован на сайте ТСЖ.

1	**Усредненная цена ремонта подъездов на 1 кв.м. МОП (уборочнй площади подъездов по паспорту БТИ =1027,8 м2.)**	**5 363,24 ₽**
2	**Установленная предельная стоимость приведения подъездов в надлежащее состояние**	**9 724,00 ₽**
	Распоряжение Департамента капитального ремонта Москвы от 25.09.2020г. № 07–14–185/0	
3	**Лимит стоимости ремонта установленный ОСС от 31.07.2021г**	**7 443,00 ₽**
3	**% к утвежденному лимиту ОСС**	**72%**
4	**% к предельной стоимости**	**55%**
5	**средняя стоимость на 1 кв.м. плитки**	**2 849,78 ₽**
6	**средняя стоимость на 1 кв.м. декоративной штукатурке Bayram**	**1 618,62 ₽**

Вывод: Анализ показывает, за вычетом перерасхода материалов и ошибок объемов (изменение видов работ в процессе), в текущих ценах нам пришлось бы заплатить за приведение подъездов в надлежащее состояние на 884 тыс.руб. больше.

Ошибки объемов работ	31,9 тыс.руб
Перерасход материалов	67,4 тыс. руб.

В полной мере компенсированы экономией стоимости только материалов (что не вызывает сомнений, подтверждается публичным указанием по каждой статье)

Экономия на материалах в текущих ценах составляет 465,6 тыс.руб.

В соответствие с принятыми нормами Правительства г. Москвы, работы по приведению подъездов в надлежащее состояние, выполняемые за счет взносов собственников на капитальный ремонт подлежат приемке ГЖИ и Администрацией округов. **На каждый подъезд дома оформлен акт приемки «по ремонту подъездов в местах общего пользования» комиссией от 03.08.2022г. в составе представителей ГЖИ, Префектуры ТиНАО, Совета депутатов и Администрации ГО Щербинка.**

Заключение.

1. Как следует из представленного нами анализа - Правление ТСЖ за проверяемый период успешно вело работу по сокращению расходов, улучшению условий проживания собственников в МКД и совершенствованию учета.
2. Целевое использование средств ТСЖ подтверждено документально (Договорами и Актами приема-передачи работ/услуг, товарными накладными), принятыми решениями собраний собственников и ТСЖ.

Ревизионная комиссия, являясь одним из органов ТСЖ, обладающим специальными, ограниченными законом полномочиями, в силу п. 1 ст. 145 ЖК РФ не вправе давать правовую оценку решениям высшего органа управления ТСЖ, тем более не имеет компетенции признавать несостоявшимися решения данного высшего органа. (Проверка собраний и результатов голосования не входит в полномочия ревизионной комиссии, указанные в п. 3 ст. 150 ЖК РФ)

3. Допущенные ошибки в приличном обществе, при заинтересованности в общем деле, принято исправлять в соответствие с принятыми нормами, а не «конструировать ложные обвинения и наказания в угоду собственному самомнению».

Представленные проверяющими собственниками суждения не заменяют Заключение Ревизионной комиссии ТСЖ о целевом использовании средств, так как не соответствуют периоду отчетности, по которым приняты решения собранием собственников. Содержат необъективные, и не соответствующие законодательству выводы и прямую клевету…

4. За допущенные нарушения ЖК РФ (в части расчетов за ремонты с расчетного счета, ослабленную работы с должниками и несвоевременным ответом на обращение) Председателю правления объявлено замечание (Приказ № 3/К от 30.06.2022г.). Прокуратуру по результатам проверки удовлетворило такое решение Правления, так как нецелевого использования средств не допущено. Председателем правления приняты организационные меры для недопущения перечисленных фактов в дальнейшем: потоки денежных средств за ЖКУ и взносы на КР разделены и аккумулируются на соответствующих счетах.
5. **Для завершения работы над ошибками необходимо:**

- исправить три ошибки в учете по оформлению кассовых операций с ООО «РЕКОСТРОЙ», для чего по информации Генерального директора общества нет никаких препятствий;

- принять давно озвученные предложения Юрченко Н.М.:

1) **для исключения кассовых расчетов** оформить корпоративную карту к расчетному счету ТСЖ, что упростит расчеты и с населением за ЖКУ (перевод с карты на карту);

2) **для обеспечения соответствующих условий работы Председателя** правления заменить главного бухгалтера ТСЖ по открытому конкурсу (обязательно). Требование Правления «бухгалтер должен быть жителем дома» ничем кроме упрямства не обосновано…

Долданову Г.П. в целях исключения трудовых споров (уволить за неисполнение обязанностей нет возможности – должностную инструкцию не подписывает), освободить от занимаемой должности по ст. 84 ТК РФ (Прекращение трудового договора вследствие нарушения установленных настоящим Кодексом или иным федеральным законом правил заключения трудового договора. В порядке устранения нарушения жилищного законодательства с ЖК РФ ст. 147 часть – член правления не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору (т.е., на невыборной должности)).

6. **Руководитель несет ответственность за причиненные убытки** юридического лица в том случае, если будет доказано что при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей он действовал недобросовестно (п. 53.3. ГК РФ). **По нашему мнению, Председатель правления добросовестно исполнил свои обязанности, позаботившись о сохранении наших взносов от инфляции. Вовремя выполненный ремонт подъездов позволил сэкономить значительные средства собственников (деньги по факту спасены), а от ошибок не застрахован никто.**
7. Во вновь избранные органы управления должны быть избраны лояльные ТСЖ собственники, готовые помогать Председателю, а не подставлять и отказываться в трудный момент от коллегиально принятых решений.

Подписи исполнявшим обязанности в проверяемый период:

членов ревизионной комиссии: Адодина Е.И.

Чернова О. Е.

председателя правления: Юрченко Н. М.