

Прояснения со стороны Правления, Бухгалтера и Юриста.

Заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности:

1. Учетной политикой не закреплен порядок проведения годовой инвентаризации перед составлением бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Учетная политика не закреплен порядок годовой инвентаризации в связи с отсутствием предметов подлежащих инвентаризации по итогам 2021 года.

2. В 2021 году не проводилась годовая инвентаризация.

Не проводилась в связи с отсутствием предметов подлежащих инвентаризации.

3. На балансе не учтен сайт ТСЖ в качестве нематериальных актива в размере 27 200 рублей.

Замечание принято к сведению, нематериальный актив в виде сайта будет учтен в 2022 году.

4. Выявлены не отраженные в отчетности 2021 года расходы по договору с ООО «ТехКом» на сумму 341 тыс. руб. Подробнее см. стр 12 (отчета ревизионной комиссии)

Непонятно каким образом бухгалтер должен отразить расходы, произведенные 11 апреля 2022 года по п/п №126 на сумму 345 076,84 рубля в декабре 2021 года.

В назначении данного поручения четко указано: оплата по счету №32 от 01.03.2022г за содержание и текущий ремонт за МАРТ 2022 и остаток за 2021 год. Сумма за март 2022 в размере 340 758,93 рубля и остаток за 2021 год в размере 4 317 рублей и 91 копейка, который отражен в бухгалтерской программе за №166 от 31.12.2021г.

Следовательно бухгалтерская отчетность ТСЖ составлена корректно! Исправлений не требуется.

5. Бухгалтерский учет **финансово-хозяйственный** деятельности ТСЖ в 2021 году находился на удовлетворительном уровне с оговорками в связи с выявленными нарушениями.

Информацию касательно учета сайта, принята к сведению и данный недочет будет устранён в отчете за 2022 год, спасибо.

Рекомендации ревизионной комиссии приняты к сведению Правление ТСЖ, замечание учтены.

Заключение о смете доходов и расходов:

1. Фактические начисления (доходы / целевые поступления) по данным учетной программы в анализируемом периоде были ниже утвержденных в смете на 888 тыс. руб. Разница в начислениях имелась по многим статьям, что, по нашему мнению, может быть обусловлено некорректными начислениями в адрес ряда или всех собственников помещений в отдельно взятом месяце или во всем периоде.

Разница между запланированным и фактическим начислением в размере 888 тыс. рублей обусловлена принятыми тарифами, отсутствием начислений по услугам которые не оказывались, но тариф был принят на общем собрании Товарищества.

Например по статье «ПЗУ», разница между запланированным расходом и фактическим получена в результате отсутствия начисления по тарифу принятому на общем собрании Товарищества. Тариф, принятый на собрании, подразумевает обслуживание системы контроля доступа и дополнительное оборудование после закрытия внутривортовой территории. Начисления по утвержденному тарифу, будут осуществляется после закрытия внутривортовой территории и установки дополнительного оборудования.

2. При этом по ряду статей, таких как «Содержание общего имущества» и «Охрана», собственникам были осуществлены начисления сверх установленных в смете. Общая сумма излишне начисленных платежей собственникам составила 265 тыс. руб.

Ежемесячные начисления по статье «Охрана» составляют 6 рублей и 21 копейку с одного м2, общая сумма

начислений составляет 251 414 рублей 23 копейки.

Фактический расход по услуге охрана, является переменным числом. Стоимость услуги по статье «охрана» по итогам месяца зависит от количества дней в календарном месяце и количества постов. Например:

2 поста (2 охранника), 31 день в месяце, итого 249 984 рубля

2 поста (2 охранника), 30 дней в месяце, итого 241 920 рублей

Приложение №3 в отчете ревизионной комиссии не является сметой доходов и расходов, а всего лишь отчетом о выполнении сметы доходов и расходов, составленной на основании уже фактических начислений и расходов. Смета Товарищества — это планируемые (прогнозируемые) цифры, которые невозможно просчитать на 100%. К тому же не стоит упускать момент что все собственники, к сожалению, не производят оплату по выставленным квитанциям своевременно в силу тех или иных обстоятельств.

3. Отсутствие начислений по статье «Диспетчерская-консьерж» (301 тыс. руб.) обусловлено неоказанием данной услуги (услуга была запланирована Правлением ТСЖ с 1 ноября 2021 года, но в 2021 году не реализована). Помимо этого, в декабре 2021 года были ошибочно начислены 4 тыс. по данной отсутствующей услуге (плательщик «Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУЗ Женская консультация N40)»)

Сумма в размере 3 554,37 рублей по статье «Диспетчер-консьерж» начислена не ошибочно, а в соответствии с доп. соглашением №1 к договору 41 от 02.07.2021г. СПб ГБУЗ ЖК№40 является бюджетным учреждением и изменение сумм по договору очень проблематично, данная сумма была начислена по согласованию с экономистом и бухгалтерией учреждения. Претензий по данному поводу от ЖК №40 в адрес Товарищества не поступало так как действия были согласованы.

4. Общие фактические расходы в 2021 году были также ниже утвержденных в смете на 3618 тыс. руб. Расхождения со сметой выявлены по статьям «Содержание общего имущества» и «Текущий ремонт» (1905 тыс. руб.). Невыполнение плана по расходам может свидетельствовать об изначально завышенных установленных тарифах и/или недостаточном объеме оказанных услуг в рамках данных статей расходов (не использование средств в рамках статей). Также это может быть показателем отсутствия необходимости индексации тарифов по данным статьям.

Тарифы по статьям «Содержание общего имущества» и «Текущий ремонт» установлены на уровне, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга и являются минимально возможными. По статье «Содержание общего имущества» экономия была получена за счет количества вывезенного мусора (благодаря установленному навесу для складирования крупногабаритного и строительного мусора, контролю за учетом количества кубов при вывозе, а также заключение договора на более выгодных для Товарищества условиях с ООО «Шатц Плюс»). Статья «Текущий ремонт» является накопительной статьей на протяжении всей деятельности ТСЖ, направляется в том числе на аварийные работы, которые предусмотреть невозможно. И если за период с июля по декабрь 2021г у Товарищества остался запас по этой статье, то он используется в последующие годы. Обвинять Правление Товарищества в низком уровне планирования глупо. Невозможно проанализировать и запланировать деятельность до рубля не имея «анамнеза».

Только исходя из опыта хозяйствования прошлых периодов (которых у Товарищества не было) можно составить более-менее вменяемый план финансово-хозяйственной деятельности.

По мимо этого, хочется обратить внимание на то что Правление Товарищества не занимается осваиванием денежных средств собственников, по этой причине за 2021 год имеется остаток денежных средств перешедший на 2022 год.

5. Обобщая вышеизложенные факты, по нашему мнению, общий уровень планирования деятельности в части тарифов / целевых поступлений и расходов (составления сметы), а также ее исполнение в 2021 году находится на низком уровне.

Утвержденная смета Товарищества в основном состоит из тарифов, установленных Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга, тарифов необходимых для оплаты услуг предоставляемых контрагентами и накопительными статьями.

Например, накопления по статье Текущий ремонт позволят оперативно произвести дорогостоящий ремонт (лифтовое оборудование, система вентиляции, ИТП).

Анализ финансово-хозяйственной деятельности

1. В 2021 году по итогу по эксплуатационным статьям (содержание жилого помещения) отражена экономия в сумме 2731 тыс. руб. Однако по статье «Резервный фонд» денежные средства аккумулируются на целевые расходы (например, установка ограждения внутриворотовой территории) поэтому сумма по данной статье должна исключаться из расчета экономии. За вычетом данной статьи сумма экономии за анализируемый период составила 1976 тыс. руб.

Статья «резервный фонд» по результатам оптимизации расходов преобразована из статьи «вывоз ТБО», данное решение было принято на общем собрании Товарищества. Напоминаем, при УК «Ресурсосбережение» в квитанции было две статьи связанных с вывозом «твердых коммунальных отходов и бытовых», одна была включена в статью «Содержание общего имущества» а вторая вынесена отдельно «вывоз ТБО». Итого при управляющей компании расходы по вывозу мусора обходились собственникам в 9 рублей 93 копейки с одного м².

Как и писалось ранее, снизить расходы связанных с отходами удалось за счет ряда действий:

- 1 – на открытой площадке с июля 2021 года не размещали «пухто» для крупногабаритного мусора. Пухто размещалось только по заявкам, велся учет объемов и производились начисления заявителям на основании объема их мусора.
- 2 – закрытая площадка, позволила снизить до минимума количество бытовых отходов жителей соседних домов, что позволило снизить количеств м³ мусора. Так же прекратились «сбросы» строительного мусора.
- 3 – заключение договора с новым оператором по вывозу мусора на более выгодных условиях (стоимость 1м³ составила 460 рублей вместо 600 рублей).

Приведённые выше действия привели к не востребованности средств по дополнительной статье «вывоз ТБО» что и позволило включить в повестку общего собрание Товарищества перевод средств из «мусора» в резервный фонд. Поэтому Правление считает средства, высвобожденные при действиях направленных на снижения расходов экономией, вероятно не в полном объеме, но экономией.

2. В ТСЖ отсутствует положение об использовании резервного фонда (1 277 тыс. руб. целевых поступлений и 522 тыс. руб. расходов в 2021 году) и, как следствие, отсутствует контроль расходования средств по данной статье, в том числе не утвержден порядок его использования, а именно назначение и предельная сумма затрат без согласования с членами ТСЖ.

Ревизионная комиссия / ревизор и есть контроль. Решения по использованию денежных средств принимаются на общем собрании собственников в повестку которого включается вопрос и определяется источник финансирования как «резервный фонд». При наличии решение собственников на общем собрании без определения источника, расходуются средства из резервного фонда. Так же резервный фонд и его средства являются стабилизационными для предотвращения образования дебиторской задолженности перед поставщиками коммунальных услуг, подрядными организациями при несвоевременной оплате коммунальных платежей собственников.

3. Суммы расходов по статье «Управление МКД» в 2021 году превысили целевые поступления по ней на 344 тыс. руб. Это означает, что для оплаты расходов по данной статье правлению было необходимо использовать средства из других статей. Руководствуясь положениями постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 это потенциально может быть расценено контролирующими органами как нецелевое использование средств.

Постановление Правительства №354 от 06 мая 2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах» регулирует отношения по предоставлению коммунальных услуг. В данных правилах нет указаний о не допуске использования одних статей расходов и доходов за счет других.

Помимо этого, после принятия тарифа по статье «Управление МКД» 5 рублей 64 копейки, было принято решение не доначислять собственникам за июль, август, сентябрь и октябрь 2021 года с расчетом на значительное уменьшение или полное отсутствие образовавшейся задолженности на конец 2022 года.

4. В 2021 году у ТСЖ «Морская Звезда» отсутствовал заключенный договор с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на водоснабжение и водоотведение. Как следствие, ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» не осуществляет начисления расходов в адрес ТСЖ. Правлением ТСЖ в свою очередь начисления в адрес собственников осуществлялись. Сумма выставленных собственникам расходов по водоснабжению и водоотведению составила 3128 тыс. руб. После заключения договора данные средства должны быть перечислены в адрес снабжающей компании за поставленные ресурсы.

Указанные денежные средства не могут быть использованы в рамках других статей расходов. Помимо этого, в зависимости от итогов судебного разбирательства с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» сумма задолженности перед ним может увеличиться сверх 3 128 тыс. руб. за счет перерасчетов, штрафов и пеней. Подробнее см. описание иска на стр. 14

Довод не состоятелен, не соответствует фактическим обстоятельствам. Реализуя решение собственников помещений МКД о заключении прямых Договоров, оформленное Протоколом № 1 от 18.06.2021 г. и являющимся обязательным в том числе и для энергоснабжающих организаций (п.4.4 ч. 2 ст. 44, ст. 157.2) ЖК РФ, ТСЖ «Морская Звезда» и инициатор собрания сначала обратились с соответствующим заявлением в ГУП Водоканал, а после незаконного и необоснованного отказа со стороны ГУП Водоканал, ТСЖ «Морская Звезда» обратилось в Арбитражный Суд с Исковым заявлением об обязанности ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в тридцатидневный срок со дня вступления в законную силу Решения Суда заключить с Товариществом собственников жилья «Морская Звезда» договор ресурсоснабжения (водоснабжения и водоотведения) в целях содержания общего имущества многоквартирного жилого дома на условиях, предложенных Товариществом собственников жилья «Морская Звезда» согласно прилагаемого Договора, взыскании Судебной неустойки из расчета 5 000 руб. в день за каждый день неисполнения Судебного акта, расходов по оплате государственной пошлины. Принадлежность сетей застройщику не подтверждается ни ГУП Водоканалом ни Застройщиком, по причине отсутствия каких-либо доказательств. Какие-либо штрафы и пени начислены быть не могут, т.к. именно ТСЖ инициировало обращение в Суд о заключении Договора. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ) и подлежит оплате за фактически принятое количество энергии в соответствии с данными учета энергии (ч. 1 ст. 544 ГК РФ) путем внесения денежных средств в ТСЖ до 10 числа месяца, следующего за отчетным (ст. 155 ЖК РФ). После заключения Договора на водоснабжение и водоотведение на ОДН по решению Суда, часть собранных денежных средств пойдут на оплату ОДН, а оставшаяся часть согласно реестра платежей об оплате собственниками помещений (поквартирно) будет перечислена в Водоканал (по аналогии перечисления денежных средств при смене способа формирования средств капитального ремонта с Регионального оператора на ТСЖ, ЖСК и т.д).

ООО «ТехКом»

1 – данная компания была выбрана среди несельских компаний согласившихся обслуживать МКД «Морская Звезда». Инициативная группа, выезжала на адреса компаний готовых взять МКД на обслуживания, проводила встречи с представителями и руководителями. По итогу в качестве обслуживающей организации была выбрана ООО «ТехКом», решение принималось методом голосования среди членов инициативной группы до создания Товарищества.

2 – тарифы по которым производилось обслуживание до 31 марта 2022 года (дата расторжения договоров с ООО «ТехКом») являлись тарифами установленными Комитетом по тарифам города Санкт-Петербурга.

3 – сравнение расходов Товарищества и выручка ООО «ТехКом» непонятны

4 – включение в раздел о ООО «ТехКом» вознаграждения Председателя Правления, абсурдно.

5 – (дублируется) непонятно каким образом бухгалтер должен отразить расходы, произведенные 11 апреля 2022 года по п/п №126 на сумму 345 076,84 рубля в декабре 2021? В назначении данного поручения четко указано: Оплата по счету №32 от 01.03.2022г за содержание и текущий ремонт за МАРТ 2022 и остаток за 2021 год. Сумма за март 2022 в размере 340 758,93 рубля и остаток за 2021 год в размере 4 317,91 рубль, который отражен в бухгалтерской программе за №166 от 31.12.2021г. Следовательно бухгалтерская отчетность ТСЖ составлена корректно! Исправлений не требуется.

Дополнение по компании ООО «ТехКом»:

Как следует из фотоотчета страниц интернет, выполненного членами ревизионной комиссии, представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности и

может не отражать всей полноты картины. Как следует из заключенных ранее договоров (расторгнутых), основанием для оплаты услуг являлся подписанный, в месяце следующим за отчетным со стороны ТСЖ «Морская Звезда», акт выполненных работ. Таким образом в отсутствие со стороны ТСЖ «Морская» подписанного акта выполненных работ по соответствующему Договору, оснований для оплаты не возникало, что исключало какие-либо финансовые риски для собственников помещений МКД в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по Договору. За период действия Договоров, каких либо претензий по качеству и количеству оказанных услуг по заключенным Договорам со стороны собственников помещений МКД не возникало. Доводы членов ревизионной комиссии о перерегистрации «спящей» компании, отсутствии опыта в управлении /обслуживании МКД, убыточности компании является оценочным суждением и субъективным мнением членов ревизионной комиссии, не обладающих специальными познаниями в области оказываемых услуг и не могут являться предметом рассмотрения.

Анализ дебиторской и кредиторской задолженности

Товарищества, производит расчет с подрядными организациями после подписания актов приема-сдачи работ. Акты в соответствии с договорами предоставляются по завершению календарного месяца оказания услуг, расчет производится согласно подписанным договорам (в основном в первые 10 дней следующего месяца следующим за расчетным)

Поэтому, у Товарищества нет обязательства производить расчет в последний месяц года

Дополнение:

Товарищество находится на упрощенной системе налогообложения (доходы). В связи с этим по истечению года, Товарищество не обязано закрывать финансовый год производя оплату по договорам оказания услуг в месяц оказания услуг и до его окончания, это противоречит заключенным договорам и здравому смыслу.

Выдержка из одного из многих договоров как пример:

- 4.1. Не позднее 2-го числа месяца, следующего за расчетным Исполнитель предоставляет Заказчику Акт приемки-сдачи работ по форме, приведенной в Приложении №4.
- 4.2. В случае приостановки производства работ по п.п. 2.2.9. и 6.3. или досрочного расторжения договора по п.п.6.4. и 6.5. Исполнитель предоставляет Заказчику Акт приемки-сдачи работ за фактически отработанное время.
- 4.3. Заказчик в течение 3-х дней со дня получения Акта приемки- сдачи работ **обязан вернуть** Исполнителю подписанный Акт.
- 4.4. Без мотивированного отказа в указанные сроки от приемки работ, работа считается выполненной и подлежит оплате Заказчиком.
- 4.5. Претензии Заказчика к Исполнителю выдвигаются официально, в течение 3-х дней, с момента их возникновения и оформляются 2-сторонним актом. В случае наличия подтвержденного сторонами материального ущерба, его размер учитывается при подписании акта выполненных работ будущих периодов. При отсутствии указанных претензий, работа считается выполненной надлежащим образом.

Анализ использования денежных средств

По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма денежных средств на счете ТСЖ составляла 4 172 986 рублей. В 2021 году денежные средства не размещались на депозите в банке с целью получения процентного дохода. Нами были сверены остатки на счете с банковскими выписками. Расхождения не были выявлены.

В декабре 2021 года был установлена первая сумма неснижаемого остатка на календарный месяц по 4.92% (годовых). Сумма неснижаемого остатка - **сумму денежных средств, которая всегда должна оставаться на счете вклада.**

1. В распоряжении председателя правления имеется банковская карта Visa Business Momentum 427451****9348 с полным доступом через нее к денежным средствам на расчетном счете ТСЖ. Информация по установленные лимиты трат по ней отсутствует. Используя данную карту, в 2021 году Председатель осуществил покупки строительных материалов, канцелярии и прочих товаров на общую сумму 634 тыс. рублей. В ТСЖ отсутствует положение об использовании банковской карты и средств на расчетном

счете, а также с Председателем не заключен договор. О материальной ответственности.

Председатель Правления априори материально ответственное лицо. Указанная выше карты используется исключительно для приобретения строительных материалов (статья «текущий ремонт»), в незначительной части канцелярии (статья «управление МКД»).

Использование карты позволяет более оперативно производить закупку необходимых строительных материалов в сравнении с оплатой через выставленные счета, к тому же при оплате картой стоимость на некоторые позиции выгоднее чем оплата по счету.

2. Сумма остатка денежных средств на конец года не может быть использована ТСЖ в полном объеме. При расчете доступных к использованию денежных средств необходимо учитывать потенциальные обязательства, в том числе по судебным разбирательствам, а также ограничение на использование целевых средств резервного фонда.

В анализ денежных средств стоило включить задолженность собственников, которая составляет более 4 млн рублей. При своевременной оплате собственниками обязательных платежей, никаких кассовых разрывов и проблем с платежеспособностью нет и быть не может.

Анализ протоколов заседания правления

Принятые, но не исполненные решения на заседании Правления будут исполнены.

Вопрос по организации отдельного сбора мусора был отложен в связи с прошедшей «мусорной» реформой на территории Санкт-Петербурга по итогам которой в Санкт-Петербурге появился региональный оператор по обращению с ТКО АО «Невский Экологический Оператор» который на сегодняшний день не предоставляет возможности организовать отдельный сбор мусора (соответствующий запрос региональному оператору направлен).

Костально включения отопления – периодическое протапливание началось 17 сентября 2021 года.

По мимо этого, **не состоятелен довод о «не системности» заседаний Правления и принятии решений.** Данный довод выходит за рамки полномочий членов ревизионной комиссии, предусмотренных ст. 150 ЖК РФ и является несостоятельным. Согласно п.11.6 Устава ТСЖ «Морская Звезда» Заседание Правления собирается не реже 1 раза в 6 (шесть) месяцев. Собрание членов Правления ведет Председатель Правления. Решения Правления ТСЖ «Морская Звезда» принимались большинством голосов от общего числа членов Правления, что соответствует положения Устава и ЖК РФ.

Анализ прочих вопросов

1. Согласно ст.36 ЖК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, в том числе ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

В апреле – мае 2022 года с фасада ЖК «Морская Звезда» осуществлялись работы по демонтажу элементов фасада, приводящие к изменению общего облика дома(общедомового имущества).

Председателем Правления была предоставлена информация и документы, из которых следует:

- Собственниками квартир был подготовлен проект и осуществлено его согласование.
- Собственником одной из квартир является член Правления ТСЖ.

Доводы членов ревизионной комиссии выходят за рамки полномочий, предусмотренных ст. 150 ЖК РФ, является несостоятельным, поскольку основаны на ошибочном толковании норм материального права, что возможно связано с отсутствием специальных познаний в области права.

2. Нецелевые поступления – получение денежных средств за аренду помещений без решения общего собрания собственников.

Нами были идентифицированы доходы от сдачи в аренду подсобного помещения, являющегося общим имуществом собственников. По договору аренды №050222/1 с ООО «ТехКом» на счет ТСЖ поступило 90 000

рублей в счет оплаты аренды за период с июля 2021 года по март 2022 года.

Согласно ст.36 ЖК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры, в том числе ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома. Согласно ч.4 ст. 36 ЖК РФ общее собрание собственников решает вопросы о передаче имущества многоквартирных домов в пользование третьим лицам. В соответствии с п. 3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ ОСС определяет тех, которым поручается заключить договор об использовании общего имущества.

Решение общего собрания собственников по вопросу сдачи общего имущества в аренду и получения соответствующих доходов отсутствует.

ООО «ТехКом», в период с июля 2021 года по март 2022 года являлся контрагентом Товарищества. Организация занималась техническим обслуживанием МКД. В рамках сотрудничества организации необходимо было место в доме для размещения сотрудников.

Размещение сотрудников обслуживающей организации — это производственная необходимость.

Товарищество в свою очередь предоставило консъержную 3й парадной.

Со стороны некоторых собственников поступала критика о нахождении сотрудников обслуживающей организации на доме невзирая на производственную необходимость. Поэтому было принято решение произвести переговоры о заключении договора аренды на предоставленное помещение. Переговоры прошли успешно, был заключен договор 5 февраля 2022 года с распространением его действия на момент предоставления помещения. ООО «ТехКом» после заключения договора произвел оплату все предыдущих месяцев за использованное им помещение и производил оплату до 31 марта 2022 года. 31 марта 2022 года, договоры с ООО «ТехКом» были расторгнуты, и сотрудники компании покинули помещение.

3. На фасаде МКД, являющимся общим имуществом собственников, располагаются многочисленные рекламные вывески и конструкции магазинов, кафе и прочих арендаторов / собственников коммерческих помещений.

Согласно ч.4 ст. 36 ЖК РФ общее собрание собственников решает вопросы о передаче имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам. В соответствии с п.3 ч.2 ст. 44 ЖК РФ ОСС определяет тех, которым поручается заключение договоров об использовании общего имущества.

Решение общего собрания собственников по вопросу сдачи общего имущества в аренду и получения соответствующих доходов отсутствует.

Данные конструкции размещены на фасаде дома без разрешения собственников в нарушение ст. 19 закона «О рекламе» и в нарушении статьи 26 ЖК. Если собственники нежилого помещения разместили рекламу на фасаде многоквартирного дома и бесплатно используют общее имущество для коммерческих целей, то у управляющей домом организации есть право на подачу негаторного иска с требованием проведения демонтажа незаконно установленного объекта.

По имеющейся информации правлением ТСЖ не были предприняты попытки демонтажа незаконно установленных объектов. Правление ТСЖ были организованы три собрания с повесткой по принятию положения об аренде, однако кворум не был собран и решение по данному вопросу нет.

Информация о денежных средствах за рекламные конструкции, размещенные на общем имуществе собственников, отсутствует. На расчетный счет ТСЖ денежные средства не поступали.

Рекламные вывески и конструкции (основная часть) были установлены еще при управляющей компании УК «Ресурсосбережение». Основания взимать денежные средства за размещенные вывески у Товарищества нет. Подавать в суд на собственников и арендаторов на основании отсутствия решения ОСС, которое не было принято на трех собраниях не справедливо. Собственники коммерческих помещений не могут самостоятельно принять решения об использовании общего имущества третьими лицами и наделить полномочиями на заключения договоров на использование общего имущества собственников МКД. Общая доля нежилой площади находящийся в собственности по отношению к жилой в процентном соотношении составляет 25 на 75 (примерно).

ЖК «Морская Звезда» изначально был спроектирован с наличием в МКД нежилых помещений, которые подразумевают использования помещений в коммерческих целях. Коммерческим помещениям необходимы рекламные и информационные вывески, без них их существование не возможно.

4. Возможное признание договоров ГПХ трудовыми. Договоры на оказание бухгалтерских услуг и услуг инженерно-технического обслуживания и эксплуатации имеют признаки трудовых договоров, т.к. в них заранее определена трудовая функция работника и установлены ежемесячные фиксированные выплаты и определенный договором срок. Существует риск доначисления налогов и взносов, а также штрафов со стороны налоговых органов.

Доводы членов ревизионной комиссии выходят за рамки полномочий, предусмотренных ст. 150 ЖК РФ, является несостоятельным, поскольку основаны на ошибочном толковании норм материального права, что возможно связано с отсутствием специальных познаний в области права.

5. Отсутствие профильного высшего или среднего технического образования у инженера ТСЖ. По предоставленной информации у должностного лица, исполняющего функции инженера ТСЖ в 2021 году, отсутствовало высшее или среднее образование (по состоянию на дату проверки).

Образование:

Ленинградский государственный педагогический институт имени А.И. Герцена 1989 год, факультет индустриально педагогический, специальность общетехнические дисциплины и труд, присвоена квалификация общетехнических дисциплин.

Опыты работы:

2004 – 2015 год.

ОАО «Производственное объединение грузового автотранспорта №10»

Должность – Главный механик.

Эксплуатация зданий, сооружений и инженерного оборудования.

2015 – 2016 год.

ООО УК «Невская 40»

Должность – мастер.

Эксплуатация зданий и сооружений.

2016 – 2017 год.

ЖКС №1

Начальник аварийно-диспетчерской службы.

2017 – 2021 год.

ООО «Сделай своими руками» Северо-Запад (ОБИ).

Инженер по эксплуатации и администрированию зданий и сооружений.

6. Отсутствует утвержденный регламент процедуры выбора контрагентов и согласования договоров Правлением ТСЖ. В уставе ТСЖ не закреплен размер сделок, совершаемых Председателем без согласования с Правлением и собственниками, а также отсутствует утвержденное положение по выбору подрядчику.

Подрядная организация до создания Товарищества была отобрана инициативной группой, по результатам проведенного отбора среди компаний изъявивших желания и подтвердивших возможность взять МКД на обслуживание.

7. Отчет правления ТСЖ по смете доходов и расходов за 2021 год, размещенный на официальном сайте ТСЖ не утвержден на заседании Правления, не подписан и не имеет фирменной печати. Помимо этого, представленная правлением смета содержит ошибки и неточности, отмеченные в Приложении 3.

На сайте optikov37.ru в разделе «документы» и подразделе «общее собрания Товарищества» в первом абзаце где собраны все документы посвященные первому собранию посвященному по утверждению сметы и выбора членов ревизионной комиссии – предпоследняя строчка <https://optikov37.ru/wp-content/uploads/2021/11/smeta-dohodov-i-rashodov-na-2021-2022-god.pdf> (утвержденная смета за подписью Председателя Правления и фирменной печатью ТСЖ «Морская Звезда».

8. В соответствии с п. 10.1 устава ТСЖ «Морская Звезда» общее собрание членов Товарищества созывается не позднее 120 дней после окончания финансового года. По состоянию на 30.04.2022 года годовое отчетное

собрание правлением ТСЖ организовано и проведено не было.

Отчетное собрание было отложено в связи с проведением внеочередного собрания членов Товарищества по утверждению текущего Правления. Данное действие являлось не необходимым в связи с неправомерным проведением собрания членов Товарищества по инициативе Жюга Анастасии Андреевны, Смирновой Любви Владимировны и Фарша Сергея Михайловича.

9. В составе прочих расходов за 2021 год бухгалтером были отражены расходы в сумме 60 684 руб. с указанием назначения платежа – «Госпошлина за подачу искового заявления НДС не облагается» от 09.09.2021 года. На основании банковских выписок мы понимаем, что 60 000 рублей из них были перечислены Невмывака О.К. за юридические услуги. Тем самым бухгалтер исказил данный учет.

Ревизионная комиссия в данном случае допустила грубую ошибку, т.к. 60 684 рубля были отправлены с примечание «Госпошлина за подачу искового заявления НДС не облагается» в адрес МЕЖРАЙОННОЙ ИФНС РОССИИ №11 ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ (копия ПП прилагается).

09.09.2021	09.09.2021	0401060
Поступ. в банк плат.	Списано со сч. плат.	
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 35		01
Дата		электронно
Вид платежа		01
Сумма прописью	Шестьдесят тысяч шестьсот восемьдесят четыре рубля 00 копеек	
ИНН 7814793231	КПП 781401001	Сумма 60684-00
ТСЖ "МОРСКАЯ ЗВЕЗДА"		Сч. № 40703810355000005036
Плательщик		БИК 044030653
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург		Сч. № 30101810500000000653
Банк Плательщика		БИК 014030106
СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург		Сч. № 40102810945370000005
Банк Получателя		Сч. № 03100643000000017200
ИНН 7842000011		КПП 784201001
МЕЖРАЙОННАЯ ИФНС РОССИИ № 11 ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ		Вид оп. 01
Получатель		Наз. пл.
18210801000011050110		Код 0
40911000		Срок плат.
0		Очер. плат. 5
0		Рез. поле
0		
0		
0		
Госпошлина за подачу Искового заявления НДС не облагается.		
Назначение платежа		

Подписи

Первушкин Захар Леонидович

М.П.

Отметки банка
ПАО Сбербанк
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
БИК 044030653
ПРОВЕДЕНО
09.09.2021