

Акт
реvisions финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2025 г.

г. Москва

10 марта 2026 г.

Настоящий Акт предоставляется общему собранию членов ЖСК «Вильнюс» и собственникам жилья в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Коломенский пр-д, д. 8, корп.1, 2, 3. Ревизия проводилась в период с 20.02.2026 г. по 10.03.2026 г. (выборочно, дистанционно) ревизором: Масленниковой В.В.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» осуществлена за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Ревизия осуществлена на предмет выработки мнения (суждения) о достоверности данных предоставленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Вильнюс» на 31.12.2025 года, корректности отображения существенной информации для конечного пользователя (собственники, собственники-члены ЖСК) целевого использования фондов ЖСК, исполнение сметы и другие вопросы касательно деятельности ЖСК «Вильнюс», далее ЖСК.

На дату проведения ревизии были запрошены следующие документы:

- Протоколы Общего Собрания за 2024 г. - **предоставлены.**
- Утвержденная смета на 2024 год с расшифровкой формирования статей - **предоставлены в общей табличной форме, даны пояснения о методике формирования.**
- Выписки по р/с из обслуживающих банков (расширенная с оборотами с 01/01/2025-31/12/2025) в формате excel- **предоставлена.**
- Положение о Ревизионной комиссии (при наличии) – **не разрабатывалась.**
- Положение о Правлении (при наличии) - **не разрабатывалась.**
- Договора с подрядчиками, контрагентами, ресурсоснабжающими организациями - **предоставлены.**
- Акты сверки- **предоставлены.**
- Бухгалтерская отчетность на 31 декабря 2025, регистры бухгалтерского учета - **предоставлены.**
- ОСВ по всем счетам бухгалтерского учета за 2025 г - **предоставлена.**
- другие регистры в соответствии с запросом – **предоставлены.**
- годовой отчет - **предоставлен.**

Для осуществления проверки финансово-хозяйственной деятельности были представлены документы, в т.ч. договоры с поставщиками услуг, акты выполненных работ, частично акты списания материалов отсутствуют.

Из представленных документов для ознакомления следует:

1. ЖСК «Вильнюс» 7724180223, зарегистрировано 27 декабря 1995 года, Юридический адрес: 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д. 8, корп. 3. В проверяемый период с 01.01.2025г. по 31.12.2025 г. Председателем Правления Кретов А.П., в соответствии с Протоколом от 24.06.2023. г.

2. ЖСК имеет один общий расчетный счет в ПАО «Сбербанк».

Три расчетных счета в ПАО «ВТБ», открытых для учета средств капитального ремонта. Закрыты в октябре 2024 г., в связи с принудительной передачей фонда капитального ремонта региональному оператору.

3. Согласно предоставленным данным от Председателя Правления общая численность собственников составляет 446 человек. Членов ЖСК 299 человек.

4. Правовое положение ЖСК «Вильнюс» - Согласно ст.110 ЖК РФ ЖСК: «Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.»

«Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.»

п.7.2. Устава «ЖСК Вильнюс» ЖСК имеет право исполнять функции управляющей компании.

ЖСК «Вильнюс» не является управляющей компанией. Управляющая компания — это коммерческая организация, которая оказывает услуги по управлению МКД на основании лицензии. п. 1.3 ст. 161, п. 5 ст. 162 ЖК РФ.

1. Результаты Общего годового отчетного собрания членов ЖСК «Вильнюс» за 2025 год

Общее годовое отчетное собрание членов ЖСК проводилось 24 мая 2025 г. в очной форме.

Повестка дня, утвержденная Правлением ЖСК «Вильнюс», не отражает требование 15% членов ЖСК о включении ряда вопросов от 06.03.2025 г. на основании п. 10.7 Устава ЖСК.

На основании п. 10.7 Устава присутствующими членами ЖСК «Вильнюс» было предложено избрать состав счетной комиссии, председателя собрания и секретаря собрания.

По результатам голосования был выбран секретарь собрания и счетная комиссия, из числа членов ЖСК, не входящих в состав Правления и председатель собрания. По результатам собрания были подготовлены протоколы (итоговый и счетной комиссии). Однако, со стороны Председателя Правления было оказано сопротивление (отказ в выдаче приложений к Протоколу, регистрационных листов) и отражение в протоколе фактических итогов голосования, по поставленным вопросам на голосование. Факты изложенные в протоколе счетной комиссии и секретаря собрания были отклонены Председателем Правления. Секретарь собрания руководствуясь нормами ГК РФ, ЖК РФ и приказом Минстроя России от 30.04.2025 №266/пр. подготовил и разместил протоколы и приложения на официальном сайте ГИС ЖКХ, оригинал направил на хранение МЖИ ЮАО г. Москвы. Решение ОСЧ не было оспорено собственниками или членами ЖСК «Вильнюс» в установленный законом срок.

Протокол размещенный на сайте <https://vilnys.ru/> не подписан членами счетной комиссии и секретарем собрания. Председатель проигнорировал факт выбора счетной комиссии и секретаря собрания, подготовил свою версию Протокола, свободно сославшись на п. 11.9.6 Устава. Итоги и выводы отраженные в протоколе искажают реальные факты обсуждений и итоги голосования по п.п. 2,4,5, а аргументы приведенные Председателем в протоколе на собрании не обсуждались. На ОСЧ были приняты решения: ограничить полномочия Правления по распоряжению средствами на проведение текущий ремонт, т.к. Председатель Правления не предоставил план работ и технико-экономические обоснования по статье «текущий ремонт», проигнорировав нормы ЖК РФ и требования членов ЖСК от 06.03.2025 г. о предоставлении данной информации; сократить размер вознаграждения Председателя Правления и работу Правления признать неудовлетворительной. В процессе утверждения сметы, члены ЖСК, предложили выплатить вознаграждение члену ревизионной комиссии. Член ревизионной комиссии отказался и предложил рассмотреть Председателю Правления вопрос о повышении качества работ уборщиц и повысить им оплату.

Стоит отметить, что отсылки в протоколе с сайта <https://vilnys.ru/> к нормативным актам, «Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27 сентября 2003г «об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановление Правительства РФ №354 от 06 мая 2011г и нормативу на ТО Правительства Москвы», регулируют объемы работ, а не стоимость, также как и Правила содержания общего имущества №491, а тем более к пунктам Устава. Ни один документ не содержит императива - все что собрал должен потратить, за исключением расчетов с РСО, т.к. расчет идет по фактически полученным ресурсам.

Согласно пункта 4.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ ОСС обязано утверждать план и расходы на текущий ремонт. Такие планы раскрываются в смете (финансовый план) частично.

В периоды проверки неоднократно указывалось, что смета (финансовый план) должна содержать не абстрактные цифры по статье «текущий ремонт», а быть подкреплена планом и технико-экономическим обоснованием. Такой подход отражен в Письме Минстроя России от 18.02.2026 N 3571-ОГ/00 «О текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме».

Решения и итоги голосования в протоколе, размещенном на сайте <https://vilnys.ru/>, не соответствуют решениям и итогам принятым на собрании. Правление или Председатель Правления третий год применяет недобросовестную практику, вводит в заблуждение собственников. Вольно трактует законодательные нормы и положения Устава ЖСК.

Протокол размещенный на сайте <https://vilnys.ru/> не является официальным документом, как документ, удостоверяющие факты, влекущий за собой юридические последствия.

2. Судебные иски

2.1. В сентябре 2023 г в Симоновский суд г. Москвы поступил коллективный иск о признании недействительным решения Протокола Общего отчетно-перевыборного собрания от 24.06.2023 г. В декабре 2024 г. истцам отказано в удовлетворении иска. Мотивированное решение не опубликовано. Подана краткая апелляционная жалоба. Решение в полном объеме на момент проверки не изготовлено, что является препятствием в рассмотрении дела в апелляционной инстанции. Поданы жалобы Председателю Симоновского суда и Высшую Квалификационную коллегию.

2.2. В производстве Симоновского районного суда находится иск ЖСК по возмещению платы за коммунальные услуги к собственнику. В ноябре 2024 г. ЖСК отказано в удовлетворении иска. Подана апелляция жалоба.

2.3. С участием ООО "ЕОК "ОСНОВА" в качестве ответчика в арбитражных судах РФ было рассмотрено **71** судебное дело **на сумму более 39 млн. руб.** В настоящий момент компания находится на стадии банкротства.

У ЖСК «Вильнюс» нет заявленных исковых требований.

3. Ведение бухгалтерского учета, проверка заключенных, расторгнутых договоров. Актов выполненных работ.

Согласно учетной политики от 31.12.2019 г. ЖСК ведет модифицированный бухгалтерский учет. Является субъектом малого бизнеса. Применяет УСН, с 2025 года перешли на уплату налога с дохода, ранее применялся «доходы минус расходы».

В проверяемом периоде была проведена выборочная проверка. Факты корректности ведения налогового учета не проверялись. Проведена проверка регистров бухгалтерского учета, выборочно актов выполненных работ, заключенных договоров. По итогам проверки деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2025 г. нарушения выявленные по итогам проверки 2023-2024 гг частично были устранены, материалы учитываются на 10 счете, большая часть закупок отражена детально, за исключением объем закупок материалов на рынке, расходные материалы также закупаются через интернет магазины. Рекомендации по учету ТМЦ согласно ПБУ 10/99 частично приняты в работу, появились акты на списание материалов и накладные для учета внутреннего перемещения материально-производственных запасов в учете ремонта холлов. Рекомендации по проведению инвентаризации не выполнены.

№	Замечания и нарушения по итогам 2025 г.	Примечание/Рекомендации
1.	<p><u>Порядок учета товарно-материальных</u> Частично оформляются акты списания, данный порядок предусмотрен учетной политикой от 31.12.2019 г. Не все ТМЦ списываются в эксплуатацию с привязкой к объекту, без детализации. Приказом не определено материально-ответственное лицо. Согласно ПБУ 10/99 учет затрат ведется в разрезе каждого объекта. Ответственными лицами <u>не составляются</u> акты о количестве и номенклатуре, на какой объект устанавливаются, используются материалы, что не позволяет бухгалтеру вести учет в разрезе объектов (корпуса МКД).</p>	<p><i>Учет должен быть построен в разрезе каждого объекта (корпуса МКД). Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация товарно-материальных ценностей в местах их хранения не проводится. Согласно УП данные необходимо подтверждать. т.к. на балансе находится имущество, подлежащее инвентаризации. Необходимо провести инвентаризацию</i></p>
2.	<p><u>Авансовые отчеты</u> В проверяемом периоде не проверялись</p>	
3.	<p><u>Корректность ведения бухгалтерского учета</u> 3.1. В отчетном периоде в полном объеме не проверялась. 3.2. Остатки по расчетам с РСО проверены на основании предоставленных актов сверки. 3.3. Выявленная просроченная дебиторская задолженность отражается на балансе. <u>Резервы созданы</u>. Остаток по счету 60.02. Срок исковой давности по взысканию прошел. 3.4. В пассиве баланса в разделе «Краткосрочные обязательства» не отражена кредиторская задолженность. 3.5. В «Оценочные обязательства», используется для формирования резервов по предстоящим расходам (ежемесячное начисление ЖКУ) при этом не понятно что еще заложено в «оценочные обязательства».</p> <p>*Раздел 4 на следующей странице.</p>	<p><i>В процессе проверки, выявленные нарушения, частично были устранены.</i></p> <p><i>3.3. Под выявленную просроченную дебиторскую задолженность в размере 2 794 тыс.руб. необходимо создать резервы и определить на собрании за счет каких источников будет списана задолженность. Выводы ревизора о списании дебиторской задолженности (принятия решения на ОСС) не противоречит письму Минфина от 16.09.2015 г. и ст.266 НК РФ</i></p> <p><i>3.4. Зачитывать между собой значения статей активов и пассивов баланса недопустимо (п. 34 ПБУ 4/99). По всем активно-пассивным счетам отражается в балансе развернутым сальдо. Применение УСНО, не освобождает от правильности ведения бух.учета.</i></p> <p><i>1. С учетом требований УП п.4.15 годовая бухгалтерская отчетность должна быть утверждена на годовом собрании членов ЖСК.</i></p> <p><i>2. Рекомендуется прописать порядок учета операций, фактов хозяйственной деятельности, отличающихся от учетной политики. Адаптировать учетную политику</i></p>

<p>4</p>	<p><u>Проверка заключенных, расторгнутых договоров. Актов выполненных работ.</u></p> <p>4.1. <u>Работы по дератизации дезинсекции не ведутся. Договор с привлечения специализированной организации или ИП не заключен.</u> Согласно разъяснениям Роспотребнадзора, для проведения дезинфекции, дезинсекции и дератизации в многоквартирных домах (МКД) необходимо обязательное получение лицензии.</p> <p>4.2. Акты выполненных работ по текущему ремонту, техническому обслуживанию и содержанию общего имущества в основном <u>оформлены с нарушением Приказа Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр.</u> <i>Акты не подтверждают фактическое выполнение работ в рамках договора №1-3/21 от 27.11.2021 г и другими контрагентами. Договор с ООО «Видея» не соответствует Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 О минимальном перечне работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их содержания и технологической карте, разработанной Правительством Москвы.</i></p>	<p>4.1. Федеральным законом от 26 февраля 2024г. №22-ФЗ. Услуги по дезинфекции, дезинсекции и дератизации лицензируются <u>с 1 сентября 2024 года.</u> Необходимо привлечь специалистов, имеющие лицензии. Необходимо предоставлять акты где будет прописаны сроки проведения работ, используемые вещества, обработанные объекты. Плановые осмотры.</p> <p>4.2. Оформлять акты в соответствии с Приказом Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр.</p> <p>—</p>
<p>5</p>	<p><u>Иные вопросы по текущей деятельности:</u></p> <p>5.1. При проведении работ по текущему ремонту, обслуживанию на информационных стендах информации <u>систематически не размещается.</u></p> <p>5.2. В соответствии с п. 4.16. Учетной политики Внутренний контроль осуществляет один из членов ревизионной комиссии. <u>Данную функцию никто не выполняет.</u> <u>Система внутреннего контроля</u> — это комплекс мер, принятых в организации, которые направлены на упорядоченное и эффективное ведение хозяйственной деятельности в рамках действующего законодательства.</p> <p>5.3. В период проверки в адрес ревизионной комиссии поступил запрос от кв. 117 о необходимости провести проверку по факту необоснованного перерасчета стоимости водоснабжения, произвести корректировку извещений на оплату ЖКХ . Были запрошены изучены и материалы, сделаны выводы о неправомерном начислении. 17.06.2025 г. бухгалтеру и Председателю был направлен запрос на официальную почту ЖСК Вильнюс vilnusov@yandex.ru с просьбой дать пояснения. В установленный законом срок ответ не был получен и вообще не получен. Письма и запросы собственника по данному вопросу также игнорируются.</p>	<p>5.1. Согласно Постановлению Правительства Москвы №416 от 15.03.2013 г. п.31, ЖСК обязан уведомлять о предстоящих работах, проверках не позднее чем за 3 дня до начала их проведения. Уведомления о предстоящих работах должны быть размещены на информационных стендах в каждом подъезде МКД, сайте МКД. Размещение информации на одном ресурсе не исключает размещение информации на другом. Групповой чат WhatsApp/Telegram не является официальным ресурсом и не может использоваться как источник для размещения уведомлений такого содержания.</p> <p>Необходимо организовывать уведомления собственников надлежащим образом с учетом всех доступных форм.</p> <p>5.2. Необходимо сформировать полноценную ревизионную комиссию.</p> <p>5.3. Дать ответ на запрос от 17.06.2025 г. Убрать из квитанции задолженность.</p>

4. Налоговый учет

В соответствии с главой 26.2. в ЖСК «Вильнюс» применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы». Проверка не проводилась.

5. Денежные средства

За 2025 год операций с наличными денежными средствами не осуществлялись. Остатки денежных средств на расчетных счетах подтверждены банковской выпиской.

Все расчеты осуществлялись безналичным путем через банковские счета и с использованием банковских карт.

Остатки денежных средств на счетах в банках по состоянию на 31.12.2025 г., составили:

- 529,2 тыс. руб. расчетный счет

- 4 800 тыс. руб. краткосрочный депозит

Ликвидные активы ЖСК 5 329 тыс. руб. увеличились по отношению год к году на 1 730 тыс. руб.

Показатели ликвидности ЖСК:

Ликвидность - показатель оценивающий платежеспособность и финансовую устойчивость компании.

Ликвидные активы -5 329 тыс. руб., текущая кредиторская задолженность 1 696 тыс. руб.

Абсолютна ликвидность (Активы/на текущую кредиторскую задолженность) - 31,8%, нормативные значения от 20%-50%. Данный показатель находится в рамках нормативного уровня, что свидетельствует о возможности исполнения краткосрочных обязательств в срок в полном объеме.

Текущая ликвидность-1,88, нормативное значение $>1 < 2$. Показатель находится в пределах нижней границы нормативных значений, что свидетельствует об отсутствии достаточных резервов, в случае непредвиденных расходов. (крупные аварии, резкое падение платежеспособности собственников и иные случаи). Необходимо планировать расходы на текущий ремонт (выполнять только в рамках реально необходимых работ, уделить внимание модернизации инженерных систем). Удерживать остатки на р/с в пределах показателя «оценочные обязательства».

6. Расчеты с поставщиками услуг

Расходы на техническое содержание общего домового имущества и текущий ремонт выполняла ООО «Видея», по основному договору - 3 352 тыс.руб., Расходы на оплату работ по ремонту межквартирных холлов 1 287 тыс. руб, без учета материалов. Всего потрачено на материалы – 1 443 тыс. руб. Проведен ремонт систем ДУ и ППА на сумму 617 тыс. руб. ремонт пожарного трубопровода и перекатка рукавов 148,6 тыс. руб.

Проверка на соответствие выполненных работ по стандартам ГОСТ и СНИП - не проводилась.

7. Расчеты с поставщиками РСО за 2025 год

Все услуги и взаиморасчеты с поставщиками ЖКУ осуществляются своевременно. Кредиторская задолженность является текущей.

8. Состояние дебиторской и кредиторской задолженности

8.1. На 01.01.2026 г. текущая дебиторская задолженность ЖСК составила 3 531 тыс. рублей. Крупная просроченная дебиторская задолженность в размере 2 794 тыс.руб. переведена на счет по учету резервов.

Должники за услуги ЖКХ на 01.01.2026 г. - 258 тыс. руб. Через ФСПП за 2025 г. взыскано - 47 тыс.руб.

Уровень задолженности за год вырос в два раза, поводится работа по работе с неплательщиками.

8.2. На 01.01.2026 г. кредиторская задолженность составила 2 017 тыс. руб. носит текущий характер.

9. Отчет об исполнении сметы и порядок формирования

Необходимо пересмотреть порядок формирования сметы, а именно, в соответствии с экономическим содержанием статей и фактами их использования.

9.1. В 2023 года в разделе «Доходы от коммерческой деятельности» появилась статья расходов «Заработная плата» и налоги, перераспределена часть общего фонда заработной платы, ранее все расходы на заработную плату учитывалась в структуре расходов на содержание и текущий ремонт. В 2024-2025 гг доходы ЖСК были уменьшены на сумму заработной платы, налоги коменданта.

ЖК РФ Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

ч. 2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, **работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;**
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Соответственно, расходы по управлению должны включаться в раздел «Административные расходы» и покрываться за счет платы на содержание и текущий ремонт.

Включение оплаты услуг коменданта в расходную часть доходов ЖСК, нарушает законные права и интересы членов ЖСК. Согласно п. 2.3. Учетной политики Правление получает вознаграждение за функции управления МКД. Имеет право нанимать сотрудников для выполнения иных трудовых функций.

Таким образом Правление пытается увеличить расходы на текущий ремонт и списать часть расходов через статью доходов ЖСК, тем самым вводит в заблуждение членов ЖСК, относительно распределения расходов.

9.2. При утверждении планового бюджета (сметы) не предоставляется смета на текущий ремонт и графики работ, не относящийся к расходам установленным Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. N 290 О минимальном перечне работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, данный вид работ направлен на предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности. Не предоставляются обоснования необходимости проведения работ по текущему ремонту, работы не разделяются на плановые и неотложные.

«К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме».

Собственники и члены ЖСК должны утверждать план работ, технико-экономическое обоснование, а не статью в разделе «Расходы на содержание МКД».

Согласно п.5.8.1. Учетной политики, материалы приобретаются в объемах утвержденной сметы.

Так как ЖСК самостоятельно управляет своим имуществом, то может привлекать к выполнению работ сторонние организации, такой порядок предусмотрен ч. 2.2. ст. 161 ЖК РФ.

Из этого следует, Правление обязано предоставлять исчерпывающую информацию о предстоящих работах и расходах. Правление не является управляющей компанией и не может применять нормы закона, регулирующие отношения собственников и управляющих компаний к деятельности кооператива.

9.3. Аллокация затрат возможна только после одобрения на общем собрании членов ЖСК.

Согласно п.7.2. Устава, ЖСК имеет право исполнять функции управляющей компании. В силу закона, имеет право самостоятельно управлять своим имуществом. Соответственно, все доходы полученные от использования объектов собственности являются имуществом членов ЖСК, доходы от использования общего имущества (провайдеры), экономия от взносов на техническое обслуживание является имуществом собственников, проценты по депозитам. Подлежат распределению на ОСС. п. 4.10. Учетной политики ЖСК, т.е. формирование фондов и дальнейшее их использование.

Согласно п. 8.2. Устава ЖСК «Вильнюс», Имущество ЖСК:

- Вступительный взнос
- Взнос на содержание и кап.ремонт
- Доход от использования объектов собственности
- Доходы по процентам

Согласно п.5.8.1. Учетной политики, материалы приобретаются в объемах утвержденной сметы п.5.9.2.4 Превышение расходов над плановыми показателями не допускается.

9.4. Включение в раздел «Доходы от коммерческой деятельности» расходов на «содержание и ведение сайтов» является некорректным. Ввиду того, что данные расходы напрямую относятся к деятельности по управлению многоквартирным домом и включены в тариф.

ГИС ЖКХ является обязательным ресурсом для раскрытия информации.

Соответственно, данные расходы должны включаться в раздел «Административных расходов», т.к. являются неотъемлемой частью функции по управления МКД, как контроль за работой инженерных сетей, датчиков давления, уборка мусора, оплата за ОДН и прочие расходы.

Считаю, расходы на ведение сайтов завышенными, публикуемая 1-2 раза в год информация (простая загрузка файлов), не обновление информация (тарифам на 2026 г.), не соотносится со стоимостью ежемесячного обслуживания в размере 30 тыс. руб. или 360 тыс. в год. Данный вид работ соизмерим с оплатой за ответы по электронной почте. Размещаемая информация, не требует специальных навыков и знаний, техническая поддержка сайта ГИС ЖКХ не ведется, сайт ЖСК не поддерживается.

Непредвиденные расходы также должны включаться в расходы на содержание МКД, т.к. это прямые затраты на содержание и ремонт, а их планирование проводится по средней величине за три года (согласно Учетной политики) и данным бухгалтера.

Уменьшение доходов за счет расходов на заработную плату и ведение сайтов, непредвиденные расходы - нарушает права членов ЖСК и собственников на самостоятельное распределение, формирование фондов и определение источников финансирования.

Необходимо исключить из раздела 2. Плановой сметы ЖСК «Раздел распределение доходов» (смета на 2026 г.)

№п/п	Наименование статьи расходов	распределение
1	Непредвиденные расходы	264 600,00
2	Заработная плата (комендант)	300 000,00
3	Налоги с ЗП	90 600,00
4	Расходы на ведение сайтов: Дома Москвы, ГИС ЖКХ, сайт ЖСК, судебные дела в электронном виде	360 000,00

Выводы: Работа по формированию статей бюджета (сметы, финансового плана) ЖСК ведется с нарушениями, отчет по исполнению сметы разносится некорректно. Правление игнорирует ЖК РФ, Устав ЖСК и Учетную политику.

Бюджет (смета, финансовый план) ЖСК должна содержать не только статьи доходов и расходов, обосновывающие использование платы собственников за «Содержание и текущий ремонт», но и справочно или отдельным отчетом отражать все направления расходования денежных средств, а именно расчеты и начисления по РСО. Собственники, члены ЖСК должны обладать полной информацией об имуществе ЖСК и направлениях использования средств.

9.5. Фактическое исполнение сметы превышено на 11% или на 1 161 тыс.руб за счет выплат заработной платы Председателю на уровне 2024 года, с выплатой премий в размере 132 тыс. руб. Выкупа у бывшего члена Правления мебели и оборудования на 132 тыс. руб. выплаты премии – 45,2 тыс. руб., оплаты юр. услуг - заключение договора абонентского юридического обслуживания 20 тыс. руб. в месяц, тех. обслуживания и роста стоимости материалов. Председатель Правления, в своей работе руководствовался сметой из своего Протокола, размещенного на сайте <https://vilnys.ru/>.

Приложение №2 «Исполнение сметы», утверждена на годовом собрании членов ЖСК 24.05 2025 г.

10. Доходы ЖСК «Вильнюс»

Статья дохода	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Доход от сдачи квартиры	463 900	510 000	650 000
Доходы от провайдеров	449 863	395 400	379 990
%% по депозитам	257 216	342 423	397 477
Итого Доходы	1 170 980	1 247 823	1 427 466
Добровольный возврат целевых средств	33 500	0	0
в рублях	1 204 480	1 247 823	1 427 466

11. Анализ динамики основных статей (расходов) финансового плана ЖСК

Тыс. руб.	Год	Факт						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Статья расходов								
ФОТ	721	911	1 104	1 170	1 451	1 845	↑ 2,0	
Санитарная обработка	208	151	54	54	90	0	↓ 0,0	
Текущий ремонт	930	2 952	3 130	3 798	3 952	3 640	⇒ 1,2	
Непредвиденные расходы	167	285	472	586	0	0	↓ 0,0	

Расходы с 2021 г. по ФОТ выросли в 2 раза, расходы на санитарную обработку сократились не оказываются. Расходы на текущий ремонт выросли в 1, 2 раза.

В 2025 году собственниками за ЖКУ оплачено – 33 125 тыс. руб, субвенции 4 923 тыс.руб. Израсходовано на оплату РСО – 25 754 тыс. руб. Переведено в Фонд капитального ремонта г. Москвы 27,5 тыс. руб. 12 006 тыс. руб. израсходовано на текущий ремонт, услуги по содержанию общедомового имущества, на содержание ЖСК.

12. Отчет о движении денежных средств ЖСК "Вильнюс". Приложение №1

Выводы:

Выявленные нарушения по результатам работы ревизионной комиссии за 2025 г. устранены частично, Основные противоречия не устранены. Ревизор не может признать работу правления удовлетворительной, т.к. это компетенция общего собрания членов ЖСК, но применение недобросовестной практики на общем годовом собрании членов ЖСК, игнорирование требований членов ЖСК, норм закона и внутренних документов ЖСК, рекомендаций и запросов ревизионной комиссии, не предоставление планов и технико-экономических обоснований, не может быть не отражено в отчете.

Требования/Рекомендации:

1. Пересмотреть порядок формирования сметы (бюджета) ЖСК.
2. Сформировать порядок учета и распределения фондов ЖСК.
3. Включить в финансовый план (смета, бюджет) исключенные из сметы расходы на ТКО и другие статьи РСО, подготовить план текущего ремонта с технико-экономическими обоснованиями к разделу «текущий ремонт», детализировать в смете планируемые виды работ.
4. Провести технический аудит после работ ООО «ЕОК «ОСНОВА» (внести расходы в бюджет).
5. Найти подрядчика по санитарной обработке МКД.
6. Подойти тщательно к выбору подрядчиков, проводить контроль за выполняемыми работами.
7. Оформлять акты все виды работ в соответствии с Приказом Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр.
8. Выносить на ОСС предложения о заключении новых договоров и пролонгацию старых. Выбирать компании с опытом и квалификацией, допусками, лицензиями.
9. Проверять перечень выполняемых работ по основному договору на техническое обслуживание.
10. Начать вести необходимую документацию по эксплуатации жилого фонда.
11. Адаптировать учетную политику, проверит на факты противоречий, например п. 4.10. 4.11.
12. Провести инвентаризацию ТМЦ.

Приложения – 2 (2 листа)

**Член Ревизионной комиссии
ЖСК «Вильнюс»**

Масленникова В.В.

12.03.2026 г.

