

Члену ревизионной комиссии Масленниковой В.В.

от Правления ЖСК «Вильнюс»

адрес: 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д. 8, корп. 3

ВОЗРАЖЕНИЯ

по Акту ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2023 год,
предоставленного членом ревизионной комиссией Масленниковой В.В.

16 мая 2024 год

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за период 2023 г. проводилась с 30.01.2024 по 19.04.2024 членом ревизионной комиссии Масленниковой В.В.

Подписанный Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2023 год передан в Правление 16 мая 2024 года.

По итогам проверки был представлен документ «Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК», содержащий большое количество неточностей и ошибочных выводов, не соответствующих финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и действующему законодательству РФ.

Ниже сформулированы возражения/пояснения к этому документу от членов Правления ЖСК и бухгалтера Дмитриевой Е.Б., связанные с некорректным отображением фактов, статистики и наличия оценочных, документально не подтвержденных, суждений.

Просим в Акте исправить год проведения проверки с 2024 на 2023 год и привести в порядок нумерацию пунктов.

Пункт 1. « результаты общего отчетного собрания...» :

В этом разделе отображено Ваше субъективное мнение, так как нет решения суда на момент написания Акта. Затронутые вопросы в вышеуказанных пунктах в соответствии со ст.120 ЖК РФ не относятся к деятельности Ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия проверяет только финансово-хозяйственную деятельность ЖСК.

В разделе 1.1. и 1.2. (таблица):

ТМЦ – термин определяет основные средства, материалы, запасы. ПБУ 5/2019 «запасы» определяет, что материалы – это один из видов запасов, которые нужны для выполнения работ. Счет 10, при списании материалов следует проводка Д26-К10. В данных проводках (по материалам) забалансовые счета не используются.

В вышеуказанных пунктах отображено ошибочное и субъективно мнение Масленниковой В.В.

Пункт 1.3. (таблица):

п.1 таблицы – у нас нет «объектов», у нас один объект - МКД. Ссылка на ПБУ 10/99 является некорректной, так как у нас не производство, ЖСК не оказывает услуги и приобретенные ЖСК ТМЦ (материалы) расходуются на поддержание норм технической эксплуатации жилищного фонда МКД. Данное ПБУ к учету материально-производственного запаса не имеет отношения.

Предложенный План счетов - 20, 25, 44 к деятельности ЖСК не имеют отношения. Они нарушают ведение методологии в ЖСК, так как:

20 счет - затраты основного производства;

25 счет - общепроизводственные расходы;

44 счет – расходы на продажу.

Просим изучить План счетов.

Фраза «...анализ эффективности используемых ресурсов...» является некорректной и заведомо ложной, преднамеренно вводящей собственников в заблуждение и обесценивающей работы Правления.

Приводим соответствующие данные в таблице:

| наименование | 2019 год | 2020 год | 2023 год |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Аренда квартиры 382 | 360 000 руб. | 360 000 руб. | 480 000 руб. |
| Доходы от провайдеров | 150 000 руб. | 150 000 руб. | 449 040 руб. |

Аренда квартиры увеличилась на 33%

Доходы от провайдеров увеличился на 199,4%

Вышеприведенный расчет, показывает эффективность используемых ресурсов.

Раздел инвентаризация:

Информируем Вас, что при смене состава Правления в ноябре 2020 года предыдущим председателем Правления Дорониной Г.М. не были переданы документы по финансово-хозяйственной деятельности ЖСК, и при смене руководства не была проведена совместная инвентаризация. Документы не были переданы, так как Доронина Г.М. не являлась на процедуру передачи документов, в том числе на составление Акта приемки-передачи документов, хотя неоднократно приглашалась на встречу. По этому поводу была создана комиссия, зафиксировавшая этот факт.

На балансе за 2020 год отсутствуют материальные ценности.

В настоящее время учет материальных ценностей ведется на 10 счете и на забалансовом счете (запасы).

п.3. таблицы - «Корректность ведения бухгалтерского учета». Методология ведения бухгалтерского учета не влияет на результаты финансово-хозяйственной деятельности ЖСК.

Замечание об использовании 55 счета для учета депозита является некорректным, так как на основании Приказа Минфина от 31.10.2000 №94н счет 55-3 «депозитные счета».

Напоминаем, что ревизионная комиссия проверяет финансово-хозяйственную деятельность ЖСК, а не методологию ведения бухгалтерского учета.

Раздел таблицы 5:

Раздел таблицы 5 – поясняем, так как, членом ревизионной комиссии Аленичкиной Н.Н. Отчет за 2022 год был предоставлен в Правление 29 апреля 2023 года в 16-00. Подготовка возражений Правлением и запрос пояснений от Аленичкиной Н.Н. по Отчету были запрошены 11 мая 2023 года (в связи с майскими праздниками). Ответ от Аленичкиной Н.Н. получен не был. Подготовленный и подписанный Отчет от других членов ревизионной комиссии был получен Правлением и внесен в повестку собрания 24 мая 2023 года. Поэтому до утверждения новой Сметы все работы по техническому

обслуживанию жилого фонда МКД проводились в рамках утвержденной Сметы предыдущего года, что не противоречит действующему законодательству.

Задержка в проведении отчетного собрания вызвана долгой подготовкой Акта ревизионной комиссии как за 2022 год, так и за 2023 году - непосредственно Вами. Вы начали свою проверку в январе 2024 года, при небольшом объеме проверяемых документов в ЖСК.

Правление неоднократно направляли Вам запрос о предоставлении Акта ревизионной комиссии в срок до 01.04.2024г. по эл почте и почте России.

В Акте ревизии Вами некорректно указан кворум для голосования - **2/3 от 100% составляет 66,67%, а не 69,3%.**

Раздел таблицы 5.2. «...расторжение договора с ООО «ЭПС» - исправность работы системы дымоудаления и противопожарной защиты регулярно проверяют государственные органы - МЧС и МЖИ. Обращаем Ваше внимание, что все лицензии у обслуживающих компаний в наличии (см. сайт МЧС).

Капитальный ремонт пожарного водостока предусмотрен графиком в 2030-2032гг. - «Перечень услуг и(или) работ, сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД». График размещен на сайте ФКР г.Москвы в разделе «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД на территории г.Москвы на 2015-2044гг.».

Раздел таблицы 5.3. не нужно использовать чат, где 28 человек обсуждают работу Правления для составления Акта ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК. Просим руководствоваться официальными документами (письмами, жалобами, заявлениями) поступающими в Правление от жильцов.

В проверяемый Вами период от жильцов не поступало ни одной письменной жалобы в Правление о проведение сварочных работ с нарушением техники безопасности.

Также информируем Вас, что до прихода обслуживающей компании ООО «ЕОК Основа» все три корпуса были заражены тараканами (мусорные камеры), блохами и мошками (подвалы). Жильцы неоднократно жаловались на плохое санитарное состояние МКД. На сегодняшний день в мусорных камерах, подвалах и МОП тараканов нет. Ни одной жалобы в Правлении о наличии насекомых в МОП за 2022-2023 не поступало, кроме жалобы от Вас датированной 18.01.2024 года, что в Вашей квартире обнаружены тараканы. **Напоминаем, что за санитарное состояние квартиры ответственность несет собственник помещения.**

Просим Вас руководствоваться «Постановлением государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2023 об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а не своими субъективными выводами.

Разделы таблицы 5.3-9.2 никакого отношения к обязанностям ревизионной комиссии не относятся. Перечисленные пункты не отражают действительности и относятся к субъективному оценочному суждению.

Работа с членами ревизионной комиссии к работе Правления отношения не имеет. Это независимый орган.

Просим дать пояснения по разделу «остаток денежных средств».

«Ликвидные активы»: Ликвидность - это характеристика любого актива, которая показывает, насколько быстро его получится продать или другим образом конвертировать.

Какое отношение к этому имеет ЖСК? Какие активы мы можем быстро реализовать? Что Вы имеете ввиду?

Так же Вы предлагаете «Сокращение расходов на текущий ремонт...». Расходы на текущий ремонт финансируются из ТО. Какие разделы Сметы Вы предлагаете увеличивать, за счет сокращения ТО?

Пример роста сметы на Текущий ремонт:

| Наименование | 2019 год | 2020 год | 2023 год |
|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Текущий ремонт | 703 555 руб. | 680 074 руб. | 2 823 912 руб. |

При минимальном бюджете невозможно поддерживать МКД в хорошем состоянии. Поэтому при смене Правления в 2020 году и были получены три альбома дефектных ведомостей «плачевного» состояния МКД. **За 2019-2020 гг. на каждый корпус в среднем приходилось за год 234 000 рублей, а в месяц 19 500 рублей на корпус.**

Вы предлагаете экономию по статье «текущий ремонт» оплачиваемый из ТО распределять между собственниками? Просим указать на основании какого нормативного документа Вы пришли к такому выводу и даете такие рекомендации? МЖИ будет рассматривать этот факт минимум как административную ответственность, так как Тарифы на содержание и текущий ремонт МКД в ЖСК рассчитываются на основании Приказов Правительства г.Москвы Департамента экономической политики и развития г.Москвы. **Вы заведомо предлагаете Правлению ЖСК пойти на нарушения законодательства.**

В этом разделе экономии быть не может. Денежные средства по оплате ЖКУ расходуются согласно их назначению!

«Просроченная дебиторская задолженность» - данная задолженность образовалась в результате решения Арбитражного суда г.Москвы после проведения «капитального ремонта фасада» проводимого ООО «Высотные технологии» и Дорониной Г.М. В данный момент документы находятся у судебных приставов. Денежные средства на счетах ООО «Высотные технологии» отсутствуют. Списать дебиторскую задолженность можно только в соответствии с письмом Минфина России от 16.09.2015 года №03-03-06/53157.

Половина Вашего Акта ревизии финансово-хозяйственной деятельности посвящена технологическим процессам обслуживания МКД. Это все прописано в Постановлении Минстроя от 27 сентября 2003 года №170 и обязательно к исполнению УК ЖСК «Вильнюс». Перечисленные Вами рекомендации не относятся к деятельности Ревизионной комиссии.

Просим Вас ознакомиться со ст.120 ЖК РФ, что относится к деятельности ревизионной комиссии - ревизионная комиссия проверяет финансово-хозяйственную деятельность ЖСК, а не «раздувать» Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ненужными рекомендациями и замечаниями не по существу вопроса.

Внимательно прочтите в пункте 4.10 «Учетной политики ЖСК», где не прописано распределение доходов от экономии.

Вы предлагаете распределять доходы от коммерческой деятельности между собственниками помещений. Для Вас специально делаем расчет распределения доходов от коммерческой деятельности ЖСК за 2023 год.

- доход от коммерческой деятельности – 1 029 040 руб.

- непредвиденные расходы – 424 598 руб.
- ведение сайтов 300 000 руб.
- налог с доходов – 74 929 руб.
1029040 – 424598 – 300000 – 74929 = 229513 руб.

382 квартиры

$229513 : 382 = 600,82$ руб.

$600,82 - 13\% (78,11) = 522,71$ руб.

К выплате за год – 522,71 руб.

Экономия для собственников - 43 рубля в месяц.

Кроме того, каждый собственник получивший доход, самостоятельно должен представить в ИФНС отчет по форме 3-НДФЛ, а собственникам получающим субсидии по ЖКУ от государства эта субсидия будет уменьшена на выплаченную сумму.

Очередной Вашей рекомендацией Вы вводите в заблуждение собственников не предоставляя им реальную картину и настраиваете против деятельности Правления.

Раздел «Содержание и ведение сайтов» - нет нормативной базы за счет каких денежных средств ТО или коммерческие доходы оплачивается этот раздел Сметы.

Раздел «Непредвиденные расходы» - это работы, которые нельзя было предусмотреть на этапе разработки Сметы. На основании опыта предыдущих лет (отход стены в 3-м корпусе, прорыв магистральных труб ЦО и ХВС в подвале 4-го корпуса) этот раздел Сметы был увеличен. При отсутствии денежных средств, ЖСК пришлось бы брать кредит в банке для проведения этих работ или собирать целевые взносы.

Раздел «Рост расходов на ТБО» Вывоз мусора не входит в состав содержания и ремонт МКД. Это самостоятельная статья. Сколько начисляют по Договору, столько и переводится Подрядчику. Рост расходов на ТБО, по Вашему мнению вызванный **«организационными проволочками и конфликтом с Подрядчиком»**, на деле обусловлен ростом тарифов, в соответствии с Приказом Правительства г.Москвы от 15.11.2022 г. № 186-ТР, Постановления Правительства Москвы №1899-ПП, №1900-ПП, №1902 от 07.12.2021г.

Прежде, чем давать оценочные суждения, необходимо изучить нормативные акты. В этих Постановлениях есть все расчеты. Просим Вас изучить эти документы.

Перечень работ, которые Вы требуете отнести к разделу «капитальный ремонт»:

- ремонт систем дымоудаления;
- замена покрытий козырьков;
- восстановление отмостки

проводятся согласно «Перечня услуг и (или) работ, сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД утвержденному Правительством г.Москвы» со всеми вытекающими процедурами, такими как проведение ОСС, выбор Подрядчика.

Разница между капитальным ремонтом и текущим приведена ниже:

Капитальный ремонт – это выполнение масштабных строительно-монтажных работ, направленных на полное устранение неисправностей изношенных элементов общего имущества дома в целях повышения его эксплуатационных характеристик. При проведении капитального ремонта замене подлежит вся система в целом.

Текущий ремонт предполагает локальное устранение мелких повреждений и неисправностей.

Прежде чем рекомендовать и давать оценочные суждения, Вам необходимо изучить жилищное законодательство в рамках управления МКД.

Раздел «раскрытие информации» - бухгалтерская отчетность публикуется на сайте ГИС ЖКХ, ИФНС.

Информация по площади домов и квартир в учетную базу введена на основании экспликации и БТИ.

Раздел «Выводы»:

«Требования/рекомендации»

Пункт 4 и 5 – финансовый аудит – это комплекс мер по проверке, анализу и оценки финансово-экономической деятельности организации.

В ходе аудита изучают: как компания исполняет требования законодательства, стандартов и положений бухгалтерского учета, соблюдает Учетную политику и т.д. Вы разбираете это на два аудита, а это единый аудит.

ЖСК «Вильнюс» - микропредприятие на упрощенной системе налогообложения. Аудит в ЖСК проводится на основании двух фактов:

- факт 1 превышения полномочий председателя и Правления в части неправомерной выплаты дополнительного, годового вознаграждения председателю. Данный факт квалифицируется, как неправомерное присвоение активов (денежных средств председателем);

- факт 2 нецелевое использование денежных средств по коммунальным платежам собственников квартир, то есть переплата по коммунальным платежам фактически оставалась в распоряжении кооператива.

Оба факта в ЖСК отсутствуют.

Пункт 6 «противопожарный аудит» - Просим предоставить расширенное обоснование проведения пожарного аудита для оценки его целесообразности, а также порекомендовать компании для проведения пожарного аудита с указанием стоимости услуг.

Пункт 10 «прекратить использование «левых протоколов» - просим представить перечень этих «левых протоколов» и пояснить понятие «левые протоколы».

Пункт 12 «журналы входящей и исходящей корреспонденции» - в наличии. Вы можете с ними ознакомиться.

«Предписания органов государственной власти» - отсутствуют, а есть папка входящей корреспонденции от МЖИ, Управы, ГУИМ, Правительства г.Москвы. Вы можете с ней ознакомиться.

В Акте Вы не отразили положительную динамику работы Правления с должниками по ЖКУ, а также не указали, что был произведен возврат денежных средств собственникам в 2023 году за ТБО и Гкал (см. квитанции по ЖКУ за февраль и апрель 2023 года), что непосредственно относится к финансово-хозяйственной деятельности ЖСК.

Просим сократить Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК, убрав из него пункты не относящиеся к компетенции Ревизионной комиссии.

Еще раз убедительная просьба ознакомиться со ст.120 ЖК РФ и строить работу в соответствии с ней.

Напоминаем, что ревизионная комиссия проверяет финансово-хозяйственную деятельность ЖСК, а не методологию ведения бухгалтерского учета и технологические процессы обслуживания МКД.

В Акте ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК необходимо предоставлять проверенные данные, опираясь на нормативные документы и точность расчетов.

Правление ЖСК «Вильнюс»