

ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ОТЧЕТ) ревизионной комиссии

**О результатах проверки финансово-хозяйственной деятельности
ТСЖ «Содружество» ИНН 2304056111
353461, Краснодарский край, Геленджик г, Красногвардейская ул., дом 34**

за период с 1 января 2023 по 31 декабря 2023 года

город Геленджик

31 июля 2024 года

Члены ревизионной комиссии:

Балдина Светлана Вячеславовна

Зими́на Светлана Игоревна

Малина Надежда Юрьевна

(избраны протоколом общего собрания собственников (далее – ОСС) ТСЖ от 03.07.2023 № 1)

Дата начала ревизии: 05 апреля 2024 года

Дата окончания ревизии: 31 июля 2024 года

Оглавление

1. Вводная часть
 - 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.
 - 1.2 Запрошенные материалы.
 - 1.3 Методика ревизии.
 - 1.4 Цели и задачи проверки.
 - 1.5 Объекты ревизии.
 - 1.6 Органы управления и персонал Товарищества в отчетном периоде.
2. Результаты ревизии
 - 2.1. Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ
 - 2.2. Заключение по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности (БФО)-2023
 - 2.3. По Отчету о финансовой деятельности (исполнении Сметы) за 2023 год
 - 2.4. О Смете доходов и расходов на очередной период (2025 год)

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «Содружество» (далее — ТСЖ), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ТСЖ, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки деятельности и ее оценки, выдачи заключения по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества и отчета о результатах финансово-хозяйственной деятельности за 2023 год, проверки исполнения сметы доходов и расходов ТСЖ, формирования предложений о смете доходов и расходов на следующий период и размерах обязательных платежей, в том числе – о порядке и сроках формирования и утверждения сметы.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 05 апреля 2024 года по 31 июля 2024 года включительно (с перерывом, обусловленным семейными обстоятельствами - смертью близкого родственника одного из членов ревизионной комиссии) по месту проживания ревизоров (в том числе – путем коммуникаций по электронной почте с органами управления ТСЖ и ревизорами при подготовке настоящего заключения).

1.2 Запрошенные материалы

Для проведения ревизии были получены из различных официальных источников и запрошены у Правления ТСЖ следующие материалы и документы

1. Уставные документы (новый Устав ТСЖ по п. 9 протокола ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1 – не представлен, на сайте ТСЖ «Содружество» <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> в разделе «Учредительные документы» по состоянию на 25.07.2024 опубликован прежний Устав, утв. протоколом ОСС 11.09.2009 № 1, в разделе «Использование общего имущества» опубликован проект Устава к ОСС-2023 (без упомянутых в тексте нового Устава приложений));
2. Выписка из ЕГРЮЛ с сайта ФНС <https://egrul.nalog.ru/> от 12.04.2024, подтверждающая регистрацию нового (неопубликованного на сайте ТСЖ) Устава от 03.07.2023 и действующие полномочия руководителя (председателя) ТСЖ (на основании протокола заседания Правления от 31.01.2023 с 10.02.2023, иные протоколы по избранию председателя Правления ТСЖ не представлены и государственную регистрацию в ЕГРЮЛ не проходили).
3. Протокол годового (очередного) ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1;
4. Смета расходов ТСЖ на 2023 год, утв. протоколом очередного ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1;
5. Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2023 год (согласно п. 8.1 ст. 145 Жилищного кодекса РФ), включая новый Раздел о расходах на текущий ремонт МКД 34, 38а А и 38а Б ревизионной комиссии представлен как «Финансовый отчет за 2023 год» 15.04.2024, собственникам направлен по электронной почте 22.07.2024, на сайте ТСЖ отсутствует,
6. Протоколы заседаний правления ТСЖ за истекший период – ревизионной комиссии не представлены, на сайте ТСЖ отсутствуют.
7. Отчет о работе Правления ТСЖ за 2023 год к годовому (очередному) ОСС-2024 согласно пп. 8.2 п.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ (наряду с Отчетом о результатах ФХД, предусмотренном пп. 8.1 п.2 ст. 145) – ревизионной комиссии не представлен, на сайте ТСЖ отсутствует;
8. Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год из ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/>
9. Документы по бухгалтерскому, налоговому, кадровому учету и отчетности, включая:
 - 1) Налоговая декларация по ЕН УСН за 2023 год
 - 2) 6-НДФЛ (с приложением 1 «Справки о доходах» по всем физлицам) за 2023 год
 - 3) Форма РСВ (Расчет страховых взносов) за все периоды 2023 года (с разделами 3 «Персонифицированные сведения»)
 - 4) Формы ЕФС-1 за все месяцы 2023 г. – не представлены
 - 5) Кассовая книга за 2023 год
 - 6) Полная банковская выписка за 2023 год
 - 7) Расчетно-платежные ведомости (своды по зарплате) и реестры заработной платы к перечислениям (выплатам) физическим лицам;
 - 8) Авансовые отчеты
 - 9) Инвентаризационные ведомости – результаты годовой инвентаризации 2023, иные документы, подтверждающие статьи актива и пассива бухгалтерского баланса (далее – ББ), представленного в ГИРБО (БФО), в том числе итоговые подтверждения показателей на 31.12.2023:
Стр. 1230 ББ Дебиторская задолженность (2416 т.р.)
Стр. 1250 ББ Денежные средства (421 т.р.)
Стр. 1350 ББ Целевые средства, где фактически отражена нераспределенная прибыль (43 т.р.)
Стр. 1370 ББ Резервный и иные целевые фонды, где фактически отражен ост. по сч. 86 (883 т.р.)
Стр. 1520 ББ Кредиторская задолженность (1911 т.р.)
Инвентаризационные ведомости расчетов с членами ТСЖ, иными контрагентами в существенных суммах (свыше 50000 руб.), включая ГПК "Приморский-2" - запрошены в разрезе даты возникновения задолженности, с информацией о мерах, принимаемых ко взысканию, основаниях о списании задолженностей (представлены частично в данных бухучета);
10. Данные отдельных счетов бухгалтерского учета;
11. Учетная политика ТСЖ Содружество – представлена частично (в части изменений в учетную политику с 01.01.2022 – приказ от 28.12.2021 № 12, предыдущий приказ, в который вносились изменения от 28.12.2019 № 25 – не представлен);
12. Договоры с поставщиками электроэнергии, договоры на юридические и прочие услуги в истекшем периоде (представлены частично).

1.3 Методика ревизии

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизоров познаний в области экономики, финансов, юриспруденции, инженерии и других наук. Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах.

Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: получения пояснений, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении (суждении), основанном на профессиональной квалификации.

1.4 Цели и задачи проверки

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Соблюдение законодательства РФ, Устава ТСЖ, законность принимаемых Правлением и Председателем Правления решений;
2. Договорные обязательства с поставщиками и подрядчиками (исполнителями), с которыми ТСЖ работало за период с января 2023 по декабрь 2023 года на договорной основе. В каком объеме и на какую сумму эти поставщики предоставили ТСЖ товары, работы, услуги.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ТСЖ для оплаты услуг, связанных с содержанием помещений.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ТСЖ на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ТСЖ на соответствие утвержденной ОСС смете расходов, порядка планирования сметных показателей.

1.5 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ТСЖ.
2. Ведение бухгалтерского учета.
3. Хозяйственное управление и договорная деятельность.
4. Ведение финансово-хозяйственной деятельности.
5. Планирование доходов и расходов.

1.6 Органы управления Товариществом и персонал Товарищества

Состав Правления Товарищества:

- в составе 5 человек согласно Протоколу ОСС от 03.07.2023 № 1 (изменился на 1 чел.):

Ушаков Валерий Григорьевич

Булах Виктор Иванович

Дементьева Светлана Александровна

Фисенко Ольга Петровна

Даварашвили Мераб Заурович (новый член Правления ТСЖ в сравнении с прежним составом)

Ревизоры товарищества согласно Протоколу ОСС от 03.07.2023 № 1 (изменился на 1 чел.):

Балдина Светлана Вячеславовна

Зимица Светлана Игоревна

Малина Надежда Юрьевна (новый член ревкомиссии ТСЖ в сравнении с прежним составом)

Управленческий состав ТСЖ, включенный в штатное расписание (приказ от 09.01.2023 № 1):

Председатель ТСЖ 1 чел.

Управляющий 1 чел.

Специалист абонентского отдела 1 чел.

Мастер по обслуживанию МКД 1 чел. (в проверяемом периоде учтен в АУП вместо обслуживающего персонала в предыдущих периодах в штатном расписании, в смете - ОП)

(по сравнению с предыдущим периодом численность АУП сокращена на 1 единицу – юриста)

Обслуживающий персонал ТСЖ по найму (приказ от 09.01.2023 № 1):

Уборщики помещений 6 чел. (сокращена на 1 единицу по сравнению с предыдущим периодом);

Консьержи (по решению собственников) 15 чел.

ВСЕГО персонала по штатному расписанию, утв. приказом от 09.01.2023 № 1 - 25 чел.

Ревизионная комиссия обращает внимание, что в штатное расписание не следует включать лиц, выполняющих работы (оказывающих услуги) по гражданско-правовому договору.

2. Результаты ревизии

2.1 Организационные условия и законность деятельности Правления ТСЖ

(-) По процедуре избрания Председателя Правления ТСЖ - 2023

Ревизионная комиссия в предыдущих Заключениях (отчетах) от 05.04.2022 и от 05.05.2023 (опубликованы на сайте ТСЖ <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> в разделе Документы и отчетность/Заключения) обращала внимание на пункт 15.1 Устава-2009: «Переизбрание председателя и освобождение его от должности осуществляется по решению собрания». При этом Устав-2009 содержал внутреннее противоречие - пункт 14.3, согласно которому «...Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя».

В 2023 году председатель ТСЖ согласно имеющимся у ревизионной комиссии документам не избирался – ни собранием согласно п. 15.1 Устава-2009, действовавшего в период проведения ОСС-2023, ни переизбранным Правлением ТСЖ согласно пункту 14.3 Устава-2009 (равно как и согласно п. 13.5 Устава-2023). Регистрационные записи в связи с избранием председателя ТСЖ из обновленного состава членов Правления ТСЖ в ЕГРЮЛ в 2023 году не вносились. Председатель продолжил исполнение обязанностей на основании протокола спецзаседания предыдущего состава Правления от 31.01.2023 – с 10.02.2023 по настоящее время. Нарушение процедуры избрания (продления срока полномочий) председателя правления ТСЖ в случае возникновения спорных ситуаций и судебных разбирательств влечет за собой дополнительные риски для ТСЖ - признания недействительными любых сделок и операций за подписью неуполномоченного должным образом руководителя ТСЖ.

(-) По Уставу-2023, обозначенному в п. 9 Протокола ОСС от 03.07.23 № 1 «Решение принято»

Правлением ТСЖ в июле 2023 года зарегистрирован в ЕГРЮЛ новый Устав-2023 на основании отметки в протоколе ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1 по п.9 «**Решение принято**». Согласно протоколу за данное решение проголосовало **82,71%** от принявших участие в собрании **55,6%** членов ТСЖ (то есть $0,8271 \times 0,556 = 0,4599$ или **45,99% членов ТСЖ**).

В РК поступило заявление члена ТСЖ о том, что новый Устав-2023 не может считаться принятым, поскольку по п. 13.9 действовавшего в период проведения собрания Устава-2009: «По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. 13.7.1-13.7.6 решение принимается 2/3 голосов от общего числа членов товарищества», а. п. 13.7.1 Устава-2009 - это «Внесение изменений в Устав товарищества».

Согласно ч.4 ст. 146 Жилищного кодекса РФ в действующей редакции решение по вопросу внесения изменений в устав товарищества или утверждения устава товарищества в новой редакции (п.1 ч.2 ст. 145 ЖК РФ) принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (Устав-2009 не соответствует обновленной редакции ЖК РФ, причем приоритетно применяется закон). При этом ч.2 ст. 135 Жилищного кодекса РФ содержит норму о том, что «Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

Набранного и отраженного в протоколе ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1 числа **45,99%** голосов членов ТСЖ достаточно для принятия решения по ч.4 ст. 146 ЖК РФ, но недостаточно **для принятия**

решения по ч.2 ст. 135 Жилищного кодекса РФ (поскольку за новый Устав проголосовало менее половины от общего числа голосов собственников помещений, а именно 45,99%).

При этом регистрирующий орган в настоящее время не проверяет ни правомерность подачи нового Устава на регистрацию, ни содержание Устава юридического лица.

Представитель ревизионной комиссии на стадии подготовки ОСС-2023, а также на очной части собрания 08.06.2023 (в присутствии пришедших на очную часть членов ТСЖ, в основном проголосовавших в итоге «против» проекта Устава-2023), разъяснял недостатки предлагаемого Правлением ТСЖ проекта Устава-2023 и необходимость его существенной доработки, предлагая ограничиться точечными изменениями в Устав-2009 (устранив противоречие между п.п. 15.1 и 14.3) либо отложить вопрос, разработав новую редакцию Устава ТСЖ, соответствующую действующему законодательству.

Кроме процедурных проблем при принятии проекта Устава-2023, обусловленных противоречиями между п. 13.9 действовавшего в момент проведения собрания Устава-2009, ч.4 ст. 146 и ч.2 ст. 135 Жилищного кодекса РФ (в настоящее время зарегистрированного в ЕГРЮЛ, как действующий Устав ТСЖ) Устав-2023 содержит **критические нормы, позволяющие парализовать работу органов управления и контроля ТСЖ**, а также нормы, возлагающие на членов ТСЖ непредусмотренные законом обязанности, а именно:

1) Пункт 12.4 содержит норму «Количество голосов, необходимых для принятия решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания содержатся в Приложении № 1 к Уставу Товарищества» (Приложение 1 к Уставу отсутствует, до сведения членов ТСЖ не доведено);

2) Пункт 13.5 содержит не предусмотренную ЖК РФ норму «Председатель правления вправе в любое время освободить должность председателя по собственному желанию, написав в правление заявление с предупреждением не менее чем за две недели», освобождающую председателя от любых разбирательств в случае проверок, спорных ситуаций и т.д. (без гарантий принятия на себя обязанностей председателя ТСЖ иными членами правления);

3) Пункт 13.26, содержащий непредусмотренную ЖК РФ норму о том, что «количество членов правления должно быть не четным» (орфография сохранена) в сочетании с п. 13.27, предусматривающим выход любого члена правления (и самого председателя после сложения с себя полномочий согласно п. 13.5) из состава правления по собственному желанию (заявлению) в любое время, может привести к блокировке деятельности правления либо продолжению его деятельности до ближайшего собрания с нарушением Устава (когда число человек в правлении ТСЖ после выхода одного из них станет четным);

4) Пункт 15.7, содержащий непредусмотренную ЖК РФ аналогичную пункту 13.26 норму о том, что «Количественный состав ревизионной комиссии должен быть не четным, и состоять не менее чем из 3 (трех) человек» (орфография сохранена) может привести к блокировке деятельности ревизионной комиссии либо продолжению ее деятельности до ближайшего собрания с нарушением Устава (если число членов ревизионной комиссии станет четным вследствие жизненных обстоятельств, исключающих участие одного из ее членов в работе);

5) Пункт 7.1.12 об уплате пени при просрочке оплаты «начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты» в сочетании с установленным пунктом 7.1.1 сроком оплаты «до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем» не соответствует ч.14 ст. 155 ЖК, содержащем императивную норму о начислении пени от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки «начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты», при этом «увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается» и т.д.

Проект Устава-2023 в такой редакции нельзя было принимать, и были основания для признания его непринятым на основании ч.2 ст. 135 ЖК РФ, однако данный документ был зарегистрирован в регистрирующем органе, как принятый Устав (с несением ТСЖ дополнительных расходов, связанных с регистрацией).

(-) По направлению средств от коммерческой деятельности в 2023 году на прочие расходы Согласно ч.4 ст. 146, отсылающему к п.7 ч.2 ст. 145 ЖК РФ «Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества», данное решение также принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

На ОСС-2023 согласно протоколу от 03.07.2023 № 1 за данное решение (п.10) проголосовало 0,9679 x 0,556 = 0,5382 (**53,82% членов товарищества**), что составляет менее 2/3 голосов (**66.67%**) – «Решение НЕ принято». При этом согласно БФО-2023 (Отчету о финансовых результатах за 2023 год, стр. 2350) средства от коммерческой деятельности в размере 210 тыс.руб. направлены на «Прочие расходы» - при отсутствии решения собрания по данному вопросу. Ревизионной комиссией установлено, что средства от коммерческой деятельности как 2023, так и прошлых лет, израсходованы на следующие цели:

- списание пропавшего остатка денежных средств ТСЖ в сумме 205 215,20 руб. на р/с в ОАО Банк "Западный" (лицензия отозвана приказом Банка России ОД-766 от 21.04.2014). Согласно устным пояснениям управляющей от 26.04.2023 – в Реестр кредиторов ОАО Банк "Западный" ТСЖ «Содружество не было включено, факт отсутствия данных денежных средств ТСЖ, как актива, в указанной сумме обнаружен и отражен ревизионной комиссией в Заключении (отчете) от 05.05.2023 за 2022 год;

- списание дебиторской задолженности ФССП РФ (перечисленных, но не взысканных денежных средств) в сумме 4823,40 руб.

(-) По информированию собственников и размещению информации в ГИС ЖКХ и сайте ТСЖ

В течение 2023 года размещение информации в ГИС ЖКХ не обнаружено. На сайте ТСЖ Содружество <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> опубликованы лишь Уведомление о собрании-2023, материалы к собранию и Протокол ОСС-2023 от 03.07.2023 № 1. Никакие иные материалы не размещены, что свидетельствует о недостаточном качестве работы Правления ТСЖ по информированию собственников (членов ТСЖ).

(+) По решению правления ТСЖ о проведении в 2024 году общих собраний собственников МКД для перевода взносов на капремонт на спецсчета отдельных МКД в ТСЖ

Ревизионная комиссия положительно оценивает данное решение Правления ТСЖ, поскольку продолжение накопления средств на капремонт в ФКР Краснодарского края (на счете регионального оператора, далее - РО) может привести к существенному ухудшению качества жизни в наших домах в ближайшие десятилетия и неэффективному использованию средств.

Наши дома отражены на сайте РО со следующими параметрами (анализ проведен с использованием данных сайта <https://kapremont23.ru/house/find/> по состоянию на 25.07.2024):

	Дом 34	Дом 38 А	Дом 38 Б
Параметры домов на сайте РО (по данным органов местного самоуправления)			
Год ввода в эксплуатацию	2006	2010	2011
Количество этажей	12	12	12
Наличие лифта	Да	Да	Да
Количество подъездов	1	4	6
Общая площадь МКД	9 342.50 м2	9 806.00 м2	15 058.50 м2
Общая площадь жилых и нежилых помещений	8 045.90 м2	7 693.20 м2	9 806.00 м2
Начисления взносов на капремонт	5 022 282.60	4 337 184.30	7 616 137.52
Общая собираемость взносов на капремонт	71%	63%	63%
Всего собрано средств	3 580 873.70	2 719 771.97	4 793 631.63
Обязанность по уплате взносов наступила	с 1 ноября 2014	с 1 ноября 2014	с 1 ноября 2014
Региональная программа капремонта № 1638 от 31.12.2013 года (виды работ)			
фундамент	-	-	-
подвал	Х	Х	Х
фасад	2038 - 2040	2038-2040	2038 - 2040
крыша	-	2038-2040	2038 - 2040
лифты, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения	2029 - 2031	2035-2037	2035 - 2037

система электроснабжения	2038 - 2040	2038-2040	2038 - 2040
система холодного водоснабжения	-	2038-2040	2038 - 2040
система водоотведения	-	-	-
система газоснабжения	2038 - 2040	2038 - 2040	2038 - 2040
система теплоснабжения (отопления)	2038 - 2040	X	X
система горячего водоснабжения	2038 - 2040	X	X

- - вид работ выходит за сроки действия программы

X - конструктивный элемент/инженерное оборудование отсутствует

Как видно из приведенных данных РО, отличающихся от фактических, известных ТСЖ (количеству этажей, количеству подъездов, площадям, системам снабжения ресурсами и т.д., вероятно - и финансовым показателям, зависящим от технических параметров МКД) – РО не озаботился созданием качественной региональной программы капитального ремонта, набор предполагаемых работ в рамках капремонта носит случайный (хаотичный) характер, а их проведение отложено на максимально долгий срок. При этом ФКР Краснодарского края не предпринимает никаких действий по повышению собираемости взносов на капремонт, что практически делает невозможным их взыскание за пределами сроков исковой давности.

Навести порядок в этом вопросе можно только получив и деньги, и необходимые данные от РО при открытии спецсчетов 3-х МКД в ТСЖ – в связи с чем ревизионная комиссия обращается к собственникам с предложением в обязательном порядке направить в правление ТСЖ решения по поставленным на голосование вопросам (до 04.09.2024).

Замечания и рекомендации по п. 2.1:

- Включить в повестку дня ближайшего собрания выборы председателя Правления ТСЖ по процедуре, ранее установленной п. 15.1 Устава-2009 (в соответствии с п. 12.8 Устава-2023), обновив одновременно состав правления и ревизионной комиссии – с включением активных ответственных членов ТСЖ (либо избрать председателя правлением ТСЖ на первом заседании правления после ближайшего собрания) – не позднее февраля 2025;
- Устав-2023, обозначенный в ЕГРЮЛ, как действующий Устав, применять в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ – без норм, допускающих возможность блокировки деятельности органов управления и контроля ТСЖ, а также возлагающих на членов ТСЖ повышенное бремя;
- Разработать, провести юридическую экспертизу и принять на ближайшем собрании новую редакцию Устава ТСЖ без вышеуказанных недостатков, зарегистрировав его в ЕГРЮЛ (с обязательной публикацией как проекта, так и принятого документа на сайте ТСЖ);
- Включить в повестку дня ближайшего собрания (в новую редакцию Устава ТСЖ) норму о возможности проведения годового собрания в течение всего года, следующего за отчетным (а не в течение второго квартала года, следующего за отчетным), что допустимо согласно ч.1 ст. 45 и ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ и позволит избежать необходимости проведения внеочередных собраний в конце года – в частности, в связи с повышением МРОТ каждый год с 1 января;
- Повторно включить в повестку дня ближайшего собрания вопрос о направлении доходов от коммерческой (хозяйственной) деятельности на нужды ТСЖ (например, на текущий ремонт);
- Размещать на сайте ТСЖ и в ГИС ЖКХ все предусмотренные системами документы и сведения, наладив информирование собственников по официальным каналам по всем вопросам;
- Предложить Правлению ТСЖ усилить разъяснительную работу по необходимости принятия (направления) решений о переводе взносов на капремонт на спецсчета ТСЖ до 04.09.2024;
- Предварительно оценить объем и содержание дополнительных работ, принимаемых на себя Правлением ТСЖ и АУП ТСЖ (штатным персоналом) в связи с открытием, ведением и обслуживанием спецсчетов 3-х МКД на капремонт (включая представление дополнительной отчетности в органы Госжилнадзора в соответствии с Законом Краснодарского края от 01.07.2013 N 2735-КЗ (ред. от 29.04.2022) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Краснодарского

края", работу по взысканию задолженностей по взносам на капремонт, в т.ч. за прошлые периоды, организацию капитального ремонта в соответствии с новым ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», действующим с 01.08.2024 и т.д.), формируя смету на будущие годы к собранию с учетом данных новых функций и профессиональных компетенций руководства и персонала ТСЖ;

- Подготовить и провести ближайшее годовое очередное собрание до окончания 2024 года (с учетом большого объема подготовительной работы – в том числе по подготовке нового Устава ТСЖ, а также необходимости понимания результатов голосования собственников на общих собраниях МКД по переводу взносов на капремонт на спецсчета ТСЖ).

2.2. Заключение по результатам проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности-2023

Согласно данным государственного ресурса ГИРБО (БФО) <https://bo.nalog.ru/> - бухгалтерская отчетность ТСЖ Содружество составляется и публикуется в установленные сроки на данном ресурсе. В предыдущих Заключениях РК от 05.04.2022 и от 05.05.2023 (опубликованы на сайте ТСЖ <https://sodrujestvo-gel.kvado.ru/> в разделе Документы и Отчетность/Заключения) отражено мнение о недостоверности бухгалтерской отчетности ТСЖ «Содружество» за 2021 и 2022 годы. Проанализировав БФО за 2023 год, ревизионная комиссия также **не может дать положительное заключение о достоверности БФО** за истекший период (2023 год) по следующим основаниям:

1) По отчету о целевом использовании средств (ОЦИ) за 2023 год

В третий раз (в дополнение к предыдущим заключениям РК от 05.04.2022 и от 05.05.2023) обращаем внимание **на необходимость совпадения (корреляции) показателей** стр. 1370 бухгалтерского баланса (ББ) (остаток целевых средств (ЦС) на начало и конец отчетного периода) и Отчета о целевом использовании средств (ОЦИ) – стр. 6100 (остаток ЦС на начало периода) и стр. 6400 (остаток ЦС на конец периода) соответственно.

Согласно п. 38 <Информации> Минфина России "Об особенностях формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности некоммерческих организаций (ПЗ-1/2015)" «Остатки средств по статьям на начало и конец отчетного года должны равняться статье "Целевые средства" соответствующих граф раздела III "Целевое финансирование" бухгалтерского баланса.» **Данное равенство в БФО ТСЖ «Содружество» не выполняется** (в отчетности как за 2021, 2022, так и за 2023 год).

Исходя из презумпции достоверности данных бухгалтерского баланса (ББ), подтвержденного результатами инвентаризации, в Отчете о целевом использовании средств (ОЦИ):

<i>Статья отчетности</i>	<i>Данные БФО (ОЦИ) 2023 (тыс. руб.)</i>	<i>Данные, вытекающие из стр. 1370 ББ (в части остатков) и регистров учета, ПУД (тыс.руб.)</i>
Остаток целевых средств на начало года (6100)	414 (недостоверно)	1091
ПОСТУПИЛО (начислено)		
Взносы членов ТСЖ	18683 (недостоверно, ошибочно указано по оплате)	18660 (по начислению Дт 86 Кт 76)
ИСПОЛЬЗОВАНО (по начислению)	18674 (недостоверно)	18868 (по Дт сч. 26 18868496,47)
Остаток целевых средств на конец года	421 (недостоверно), в т.ч. не равно 414+18683-18674	883 (1091+18660-18868=883)

Ошибки в показателях БФО (ОЦИ) в части отражения остатков целевого финансирования являются существенными, также ревизионной комиссии очевидно некорректное формирование и отражение показателей поступлений и использования целевых средств.

2) Кроме того, **отражение показателей раздела «Целевые средства» (1300) ББ с распределением на стр. 1350 и стр. 1370 производится некорректно**, а именно:

- согласно п. 24 ПЗ-1/2015 «Сумма чистой прибыли отчетного года списывается некоммерческой организацией заключительными оборотами декабря в кредит счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" и отражается в бухгалтерском балансе в разделе III "Целевое финансирование" по группе статей "Целевые средства". Сумма чистого убытка отчетного года списывается заключительными оборотами декабря в дебет счета 86 "Целевое финансирование" в корреспонденции со счетом 99 "Прибыли и убытки" с отражением в бухгалтерском балансе в разделе III "Целевое финансирование" по группе статей "Целевые средства" и в отчете о целевом использовании средств в составе использованных средств по статье "Прочие" с выделением в случае существенности обособленной статьи "Убытки от деятельности организации"». Однако в бухгалтерском учете ТСЖ данная сумма ежегодно отражается на счете 84 «Нераспределенная прибыль/Непокрытый убыток» (с закрытием в конце года Дт 99 Кт 84 либо наоборот – как в коммерческих организациях);
 - согласно п. 15 ПЗ-1/2015 «По группе статей "Целевые средства" бухгалтерского баланса отражаются неиспользованные на отчетную дату целевые средства, предназначенные для обеспечения некоммерческой организацией целей, ради которых она создана, и соответствующую этим целям, отраженные в отчете о целевом использовании средств, включая чистую прибыль/убыток от приносящей доход деятельности некоммерческой организации, сформированную по итогам ее деятельности за отчетный год.»

Соответственно, **полная сумма остатка целевого финансирования, включая чистую прибыль/убыток от коммерческой деятельности, должна отражаться в ББ по стр. 1350** – без задействования стр. 1370 «Резервный и иные целевые фонды», в которую согласно п. 17 ПЗ-1/2015 «включаются показатели, раскрывающие величину резервного и иных целевых, специальных фондов, предусмотренных законодательством Российской Федерации и уставом некоммерческой организации». Использование стр. 1370 ББ для отражения остатка целевого финансирования (целевых взносов) членов ТСЖ вызывает вопросы со стороны заинтересованных собственников – что это за фонды, на каком основании формируются и расходуются, если никаких решений ОСС по образованию и расходованию таких фондов на основании п. 13.7.11 Устава-2009 в обозримом прошлом не принималось. Оснований для использования в бухгалтерском учете счета 96 ревизионной комиссией не обнаружено.

Соответственно **по статье 1350 Целевые средства (стр. 1350 ББ)** целесообразно отражать показатель, включающий остатки целевых средств и прибыли от коммерческой деятельности (без задействования счетов учета резервов, решения о создании которых ОСС не принималось) – на 31.12.2023 **926 т.р.**, в т.ч. по сч. 86 - 925785,62 (вместо ост. по сч. 84 и сч. 96), в части итогового показателя стр. 1300 этот же показатель.

3) Проверка иных статей и сальдо бухгалтерского баланса (ББ) – часть показателей БФО, кроме стр. 1250 и 1300 не соответствует данным бухгалтерского учета (содержащим внутренние противоречия между аналитическими и синтетическими данными к счету 76)

<i>Статья отчетности</i>	<i>Данные БФО 2023 (тыс. руб.)</i>	<i>Данные по счетам бухучета (ПУД и регистрам учета)</i>
АКТИВ Дебиторская задолженность (стр. 1230)	2416 (недостоверно)	Дебетовое сальдо по счетам сч. 62.01 21000,00 сч.68.90 32229,82 сч.71.01 26662,67 сч.76.06 2360756,76 (по данным ведомости расчетов по 76, в ОСВ и ГК остаток 2996718,66 р) Всего 2440649,25 (2441 т.р.)
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250)	421 (достоверно)	По Выписке банка и Кассовой книге 421333,07 руб. + 0,00 руб. должно быть 421 т.р.

Итого баланс (стр. 1600)	2837 (недостоверно)	Должно быть 2862 (2441+421)
ПАССИВ Целевые средства (стр. 1300)	926 т.р. (достоверно с учетом поправки на классификацию)	43 т.р. + 883 т.р. = 926 т.р. (подлежат отражению на сч. 86 - вместо сч. 84 43 тр и сч. 96 883 тр)
Кредиторская задолженность (стр. 1520)	1911 (недостоверно)	сч. 60.01 1192716,53 сч. 68.01 33638 сч. 68.12 5579 сч. 69.09 156627,45 сч. 69.10 817,57 сч. 70 223802,86 сч. 76.09 323015,09 (по данным ведомости реасчетов по 76, В ОСВ и ГК остаток 958977,35 р) ВСЕГО 1936196,50 (1936 т.р.)
Итого баланс (стр. 1700)	2837 (недостоверно)	Должно быть 2862 (926 + 1936)

Ошибка в показателях бухгалтерского баланса $(2862-2837)/2862=1\%$ является несущественной, однако несоответствие показателей по сч. 76 между синтетическими регистрами бухгалтерского учета (главной книгой, оборотно-сальдовой ведомостью) и аналитическим регистром – ведомостью расчетов с членами ТСЖ (собственниками) является существенным. Согласно пояснениям управляющей от 31.07.2024 такая ситуация возникла в результате перехода с версии 1С 7.0 на версию 1С 8.0. При этом в БФО (ББ), представленном в ИФНС по стр. 2416 и 1911 отражены данные о дебиторской и кредиторской задолженности, не соответствующие остаткам по сч. 76 ни в синтетических, ни в аналитических регистрах учета.

4) При проверке «Отчета о финансовых результатах» (ОФР) за 2023 год установлено следующее. Согласно ОСВ по сч. 90, 91 за 2023 год, а также стр. 2110, 2340 Отчета о финансовых результатах (ОФР) доходы от коммерческой деятельности за 2023 составили:

От кого	Кассовые доходы (для ЕН УСН)					Не оплачено на 31.12	ВСЕГО в ОФР
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	2023 год		
Ростелеком (размещение оборудования)	9000-00	9000-00	9000-00	9000-00	36000-00	9000-00	45000-00
Даниелян Рачик Владимирович (ИП) (аренда)		2000-00 6000-00		4000-00 2000-00	14000-00	6000-00	20000-00
Лазарева Ольга Александровна (ИП) (аренда)		10500-00	1500-00	3000-00	15000-00	6000-00	21000-00
Прочие (согласно пояснениям управляющей от 30.07.2024 сумма, возвращенная ФССП, которую не вернуть уволенному работнику списана в доходы)				27985-37	27985-37		27985-37
ВСЕГО	9000-00	27500-00	10500-00	45985-37	92985-37	21000-00	113985-37
Нарастающим		36500-00	47000-00	92985-37			

Кассовые доходы соответствуют декларации по ЕН УСН за 2023 год, доходы по начислению соответствуют показателям ОФР. При этом документы на включение в доходы 27985-37 ревизионной комиссии не представлены.

5) При анализе дебиторской задолженности на 31.12.2023 установлено:

- рекомендации ревизионной комиссии по взысканию существенных сумм просроченной задолженности на 31.12.2022, отраженные в Заключении от 05.05.2023, выполнены в малой части (согласно пояснениям управляющей – прежние собственники недоступны), в результате чего в учете продолжают числиться существенные задолженности:

- оф. 31, 41 в доме 34 А***** Р.В. долг перед ТСЖ 233767,04 + 50153,23, всего 283920,27 р.

- оф. 31, 41 в доме 34 М***** О.И. долг перед ТСЖ 289352,10 + 13796,05, всего 303148,15 р.

- оф. 08 в доме 38Б И***** А.В. долг перед ТСЖ 74071,90 р.

(по оф. 08, 12, 13 в доме 38Б Г***** С.В. погашение задолженностей начато)

- ГПК Приморский-2 практически не погасил оставшуюся задолженность прошлых лет перед ТСЖ (даже после списания основной части задолженности за период с 01.07.2010 по 30.04.2018 94 мес. по решению Правления от 10.02.2021 на 1001001,30 руб., принятого с превышением полномочий Правления ТСЖ).

Задолженность ГПК Приморский-2 на 01.01.2023 года составляла 169916,42+279404,30=449320,72р, на 31.12.2023 года составляет 152063,32+289631,50=441694,82 р. Устные обещания руководителя ГПК Приморский-2 по направлению членам кооператива соответствующих информационных писем и погашении остатка задолженности прошлых лет за счет дополнительных целевых взносов членов ГПК Приморский-2 в течение года не выполнены;

- ГПК Приморский после списания части задолженности прошлых лет в сумме 224569,95 руб. за период с 01.01.2016 по 30.04.2018 28 мес. по решению Правления от 10.02.21, принятого с превышением полномочий Правления ТСЖ, существенных сумм текущей задолженности не имеет (рассчитывается с ТСЖ вовремя).

6) При анализе кредиторской задолженности на 31.12.2023 установлено:

Задолженность перед МУП ВКХ 740970,16 руб. (с которой ТСЖ было не согласно ввиду спорной ситуации по использованию данных приборов учета) продолжает числиться в учете с 2019 года, судебные процедуры как по взысканию, так и по признанию недействительной данной задолженности ни одной стороной не начаты. Денную задолженность поставить на контроль с целью наблюдения и оценки возможности списания с баланса по истечении сроков исковой давности. В части дебиторской и кредиторской задолженности – рекомендуем продолжать уделить внимание неподтвержденным дебиторами (кредиторами) суммам с целью урегулирования состояния расчетов.

Замечания и рекомендации по п. 2.2:

Привести в соответствие данные бухгалтерской отчетности, представляемой в ГИРБО (БФО), данным бухгалтерского учета. **Показатели БФО за 2023 год считать неподтвержденными ревизией в части, изложенной выше.**

Перед представлением БФО в ГИРБО сверять показателя Отчета о целевом использовании с данными бухгалтерского баланса в части информации об остатках целевых средств на начало и конец отчетного периода, не допуская отклонений, а также проверять, сверяя с данными бухучета внутреннюю увязку ОЦИ (остаток на начало + начислено взносов – использовано (начислено по статьям сметы) = остаток на конец).

Обеспечить идентичность данных бухгалтерского учета в синтетических и аналитических регистрах учета между собой, а также с показателями БФО.

Рассмотреть возможность реорганизации бухгалтерского обслуживания ТСЖ – с объединением функций бухгалтерского учета, кадрового учета и расчетов с собственниками (членами ТСЖ).

2.3. По Отчету о финансовой деятельности (исполнении Сметы) за 2023 год

По итогам 2023 года ревизионной комиссии представлен «Финансовый отчет за 2023 год» – в структуре, отличающейся от отчетов прошлых лет (в частности - без распределения поступлений по отдельным МКД), в связи с чем оценку достоверности его показателей (в условиях противоречивых данных между синтетическими и аналитическими регистрами учета, показателями отчетности) в полном объеме провести не представляется возможным.

Ревизионной комиссией принято решение проанализировать на соответствие Смете отдельных, наиболее существенных, статей расходов по начислению и кассовые потоки

Согласно п. 7 Протокола ОСС от 03.07.2023 № 1 была утверждена Смета расходов на 2023-24 гг. (к применению во 2-м полугодии 2023 года), в 1-м полугодии применялась предыдущая смета (с уточнениями, связанными с необходимостью установления заработной не менее МРОТ, действовавшего в Краснодарском крае с 01.01.2023 в размере 17054,10 руб.)

1) Расходы на оплату труда (с начислениями)

Плановые **расходы на оплату труда** определены Штатными расписаниями от 09.01.2023 и 03.07.2023 в соответствии со сметными назначениями (с учетом доведения до МРОТ зарплаты низкооплачиваемого персонала с 01.01.23) и составили в сравнении с фактическими расходами:

Категория персонала	Плановые назначения (без начислений на ФОТ страховых взн.)	Фактические расходы (без начислений на ФОТ страховых взн.)	Экономия (превышение) ФОТ
Председатель ТСЖ	23000x6+30000x6= 318000 руб.	318000 руб.	0
Управляющий (АУП)	35000x6+40000+6= 450 000 руб.	465681 руб.	(15681 руб.)
Спец. абон. отдела (АУП)	17100x6+18000x6= 210 600 руб.	209799 руб.	801 руб.
Юрист (штатная должность ликвидирована, но в смете по 30.06.23 предусмотрена)	30000x6=180000	0	180000 руб.
Делопроизводитель (АУП)	не предусмотрен сметой 0 руб.	67990 руб. (с марта по июнь 2023)	(67990 руб.)
Итого по АУП	978600 руб.	1 061 470 руб.	97130 руб.
Мастер по обл. МКД (АУП, в смете - ОП)	25000x13= 325000-00	332 894 руб.	(7894 руб.)
Уборщики МОП (6 чел.)	(17100x4+17300x2)x13= 1 339 000 руб.	4 924 507 руб.	(251007 руб.)
Консьержи (15 чел.)	17100x15x13= 3 334 500 руб.		
Итого ПП (уборщики, консьержи)	4 673 500 руб.	5447381 руб.	(251007 руб.)
ВСЕГО	5 977 100 руб.	6 318 871 руб.	(161771 руб.)
+ Страховые взносы 30,2 %	1 805 084 руб.	1 904 981 руб.	(48855 руб.)
ИТОГО с начислениями взносов	7 782 184 руб.	8 223 852 руб.	(210 626 руб.)

Существенных превышений сметных назначений в части расходов на оплату труда не выявлено, несущественное превышение расходов на оплату труда (на **2,7 %** сверх сметы) обусловлено, в основном, доведением размера заработной платы прочего персонала (уборщики, консьержи) до МРОТ с 01.01.2023 (тогда как смета была скорректирована собранием с 01.07.2023), особенностями учета рабочего времени и фактами приема/увольнения работников. По АУП превышения фонда оплаты труда над сметными назначениями (с учетом экономии от сокращения должности юриста, предусмотренного сметой по 30.06.2023) нет.

Вместе с тем следует отметить, что оснований для приема в штат делопроизводителя по трудовому договору (на 4 месяца с апреля по июнь 2023) у Правления ТСЖ не было (в смете данная штатная единица не предусмотрена, в штатном расписании от 09.01.2023, утв. Председателем ТСЖ, также отсутствует) – на дополнительные разовые работы (например, оформление документации/дел) возможно было привлечь физическое лицо по гражданско-правовому договору выполнения работ (оказания услуг), в т.ч. за счет экономии ФОТ АУП – тем более, что исполнители по ГПД в настоящее время имеют те же самые социальные гарантии за счет начисления страховых взносов, что и работники по трудовым договорам (кроме отпускных, сумма которых может быть учтена при установлении общего размера вознаграждения за разовые работы/услуги по ГПД).

Ревизионная комиссия также отмечает, что ряд работников из прочего персонала фактически получали 2 ставки (уборщик + консьерж), что в итоге привело к начислению им заработной платы в размере, превышающем вознаграждение руководителя ТСЖ, например: З*** Е.В. 381449 руб., Л*** И.В. 424886 руб., Л*** М.Н. 442682 руб. (при том, что размер вознаграждения председателя ТСЖ составил 318000 руб. в год). Данная ситуация (работа на 2 ставки в пределах установленной продолжительности рабочего времени при совмещении профессий либо в пределах увеличенной не более, чем на 4 часа, продолжительности рабочего времени при внутреннем совместительстве) не соответствует трудовому законодательству и свидетельствует о недостатках планирования расходов на оплату труда, проводимого без учета нормирования.

2) Расходы за наличный расчет (с оплатой из кассы, в т.ч. через подотчетное лицо)

При анализе кассовой книги и авансовых отчетов установлено, что существенная часть денежных средств расходуется наличными из кассы ТСЖ через подотчетное лицо, при этом в качестве оправдательных документов в авансовых отчетах не во всех случаях указаны кассовые чеки, чеки, формируемые системой «Мой налог» либо документы, выдаваемые вместо кассовых чеков в установленном законом порядке (упомянуты товарные чеки, справки, заказы и пр., которые в условиях действующего законодательства чаще всего не могут считаться документами, подтверждающими расходы). Ревизионная комиссия обращает внимание на необходимость надлежащего оформления оправдательных документов, являющихся основаниями подтверждения расходов за наличный расчет, в перспективе переходя приоритетно на безналичные расчеты.

3) Расходы на текущий ремонт МКД

В финансовом отчете за 2023 год впервые приведено распределение расходов на текущий ремонт по отдельным МКД, что позитивно оценивается РК (ранее подобная информация предоставлялась индивидуально по запросам членов ТСЖ). Однако распределение расходов на текущий ремонт по МКД приведено только по начислению, в части кассовых потоков – информация представлена свернуто (в целом по ТСЖ). Ревизионная комиссия рекомендует к ближайшему собранию включить в отчет Председателя ТСЖ информацию о том, какие работы из плана текущего ремонта-2023 не выполнены, причинах невыполнения и перспективах. В дальнейшем представлять информацию о доходах и расходах на текущий ремонт в разрезе МКД и по начислению, и по оплате.

По заявлению члена ТСЖ К*** В.Н. ревизионная комиссия высказывается по поводу перераспределения остатков взносов на текущий ремонт на другие статьи расходов – в отношении ответа ТСЖ Содружество № 047 от 07.09.2023 «Общая сумма за 3 года по смете (взносов на текущий ремонт 2020, 2021, 2021) составили 2561185 руб. Израсходовано на текущий ремонт за 3 года 2035716 руб. Сумма 528769 руб. перераспределена на другие статьи расходов».

Предлагаем руководствоваться письмом Минстроя от 14 августа 2023 г. N 48626-ДН/00 и упомянутыми в нем нормативными правовыми актами, согласно выводам которого:

«Поскольку плата за текущий ремонт выделяется в составе платы за содержание жилого помещения (то есть, количество этих денежных средств четко определено), при этом указанные работы не носят характера постоянных или периодических, а проводятся по утвержденному собственниками помещений в МКД плану, то денежные средства, предназначенные на финансирование работ по текущему ремонту, можно условно считать целевыми. Термин "условно" применен в силу того, что законом такие денежные средства прямо не отнесены к целевым. Кроме того, не установлено требований о порядке их хранения и расходования. Лицо, осуществляющее деятельность по управлению МКД, берет на себя обязательства провести работы по текущему ремонту в установленный планом текущего ремонта (утвержденным ОСС) срок в установленном объеме.

В случае если ремонт проведен в утвержденный ОСС срок в полном объеме, то обязательства лица, осуществляющего деятельность по управлению МКД, выполнены. Если обязательства по текущему ремонту не выполнены, тогда денежные средства должны быть либо возвращены собственникам помещений в МКД, либо направлены на другие работы по текущему ремонту в соответствии с решением ОСС.»

Учитывая изложенное, остатки средств на текущий ремонт (при возникновении таковых) в дальнейшем не перераспределять на другие статьи расходов, а учитывать при формировании (исполнении) планов текущего ремонта следующих лет, считая их целевыми.

4) Движение денежных средств (кассовые потоки) за 2023 год в финансовом отчете:

Остаток ДС на начало года по выписке Сбербанка, касса 0 руб. (на подотчете 0 руб.)	354805
Поступило денежных средств от членов ТСЖ	18683432
Поступило денежных средств от арендаторов	65000
ВСЕГО поступило денежных средств по банку и кассе	18748432
Оплачено электроэнергия	2829239
Оплачено ХВС	1994297
Оплачено вывоз отходов	518072
Всего оплачено коммунальные услуги	5341608
Оплачены расходы по смете расходов ТСЖ	13313633
Задолженность за подотчетным лицом Ш*** С.Ю.	26663
Остаток ДС на конец года по выписке Сбербанка, касса 0 руб.	421333 (354805+18748432-5341608-13313633-26663 = 421333)

Ревизионная комиссия предлагает в дальнейшем не допускать остатков задолженностей за подотчетным лицом на конец периода, нарушающих корреляцию показателей: остатки по банку и кассе на начало периода + поступило денежных средств – использовано (оплачено по статьям) = остатки по банку и кассе на конец периода. При наличии таких остатков – контролировать их возврат (учет) в составе денежных средств в следующем периоде.

Показатели Финансового отчета за 2023 год в части кассовых потоков (по оплате) совпали с данными ревизионной комиссии, однако разделить их по домам (в разрезе МКД) не представилось возможным – в связи с чем в будущем ревизионная комиссия предлагает представлять доходы и расходы, кассовые потоки в финансовых отчетах в разрезе МКД.

Замечания и рекомендации по п. 2.3:

Не принимать в штат по трудовому договору лиц, для которых утвержденной Сметой доходов и расходов не предусмотрены должности и соответствующий им фонд оплаты труда – сверх сметных назначений. Разовые работы (услуги) оплачивать до договорам ГПД.

Рассмотреть и сформировать к ближайшему собранию обоснованную систему оплаты труда прочего персонала, исключая возможные претензии трудовой инспекции к учету рабочего времени, предусмотреть ее сметой и утвердить на общем собрании.

Формировать показатели доходов и расходов, кассовых потоков в разрезе МКД.

Обеспечить использование целевых взносов на текущий ремонт по целевому назначению в объеме, максимально приближенном к сметным назначениям, остатки при наличии таковых – переносить на будущий год с использованием на те же цели – текущий ремонт, не перераспределяя на другие статьи расходов (если собранием не установлено иное).

При невыполнении по объективным причинам планов текущего ремонта – включать информацию о данных фактах и перспективах в отчет председателя к собранию.

2.4. О Смете доходов и расходов на очередной (2025) год

1) С 01.01.2025 предполагается установление федерального МРОТ на уровне 22440 руб., соответственно МРОТ Краснодарского края составит $22440 \times 1,05 = 23562$ руб.

Вместе с тем, ревизионная комиссия полагает возможным сохранить в 2025 году тарифы на прежнем уровне, действующем в 2024 году – при пересмотре системы работы и оплаты труда консьержей с сокращением рабочего времени пребывания на посту (например, установление 12-часовых смен с 8.00 до 20.00) действующему составу консьержей позволит выплачивать заработную плату исходя из неполной ставки (в пределах имеющегося фонда оплаты труда консьержей без его повышения). При этом уведомление о существенных изменениях условий труда (изменениях трудового договора) с 01.01.2025 должно быть направлено работникам в соответствии со ст. 74 ТК не позднее, чем за 2 месяца, то есть не позднее 31.10.2024. В ином случае – в смете доходов и расходов (тарифе-2025) необходимо учесть повышение МРОТ, что приведет к увеличению размера платежей членов ТСЖ.

2) В ревизионную комиссию поступило несколько заявлений члена ТСЖ К*** В.Н. и члена семьи с предложениями при формировании в дальнейшем Смет доходов и расходов ТСЖ и тарифов изменить принципы планирования в соответствии с действующим законодательством, а именно:

- Распределять бремя расходов на содержание общего имущества согласно доле в праве общей собственности, как предписывает ст. 39, 158 ЖК РФ – без снижения суммы расходов (тарифа) для владельцев помещений в цокольных этажах (в том числе – паркингов), устанавливая единый тариф для всех собственников помещений в МКД.

- Формировать сметы доходов и расходов, определять тарифы в разрезе МКД, исходя из ст. 161 ЖК РФ, Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (в дальнейшем представляя отчеты об исполнении смет также в разрезе МКД, а не только в целом по ТСЖ).

Признавая резонными данные доводы, ревизионная комиссия отмечает, что установление дифференцированных тарифов для помещений разного качества и назначения (к примеру – цокольные и обычные этажи) допустимо в случаях, если различие тарифов носит экономически обоснованный характер и имеется соответствующее решение органов управления (общего собрания) ТСЖ. Принятие решения об изменении принципов формирования сметы и тарифов относится к компетенции общего собрания собственников (членов ТСЖ).

Согласно п. 33 Правил содержания общего имущества в МКД, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.».

Согласно Постановлению Конституционного суда РФ от 29.01.2018 N 5-П "По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова" «применительно к многоквартирным домам, управление которыми осуществляют непосредственно собственники помещений в этих домах либо товарищества собственников жилья, жилищные или иные специализированные потребительские кооперативы, не установлены какие-либо конкретные правила, предписывающие или, напротив, исключают возможность учета особенностей помещений в многоквартирном доме, обусловленных в том числе их назначением, при определении конкретного размера платежей, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в таком доме, которые обязаны нести собственники как жилых, так и нежилых помещений. Тем самым в рамках действующего правового регулирования при принятии решений, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивается свобода волеизъявления различных категорий собственников помещений в таком доме исходя из необходимости соблюдения баланса их интересов и конкретных обстоятельств, обуславливающих необходимость несения ими бремени соответствующих расходов.».

Таким образом, для решения вопросов, поставленных в заявлении К*** В.Н. необходимо убедиться, что собственники помещений (члены ТСЖ) считают необходимым изменить принципы формирования Сметы с переходом на единые тарифы для владельцев любых помещений, включая цокольные этажи (паркинги), а также с формированием и исполнением смет отдельно по каждому МКД.

Замечания и рекомендации по п. 2.4:

При подготовке ближайшего собрания рассмотреть возможность сохранения на 2025 год Сметы доходов и расходов – 2024 (и установленных тарифов платежей) без повышения, изменив условия труда (сократив продолжительность рабочего времени) консьержей с соответствующим уведомлением работников в установленные законом сроки.

Включить в повестку дня ближайшего собрания, не изменяющего на будущий 2025 год ранее установленную Смету доходов и расходов (тариф), вопрос в следующей формулировке:

«По предложению члена ТСЖ К*** В.Н. со ссылками ст. 39, 158, 161 ЖК РФ, начиная с 01.01.2026, Правлению ТСЖ изменить принципы формирования смет доходов и расходов:

- формировать сметы исходя из единого тарифа платежей для владельцев помещений цокольных этажей (включая паркинги) и всех остальных этажей» (за, против, воздержался)
- формировать отдельные сметы доходов и расходов по МКД (с учетом технических параметров каждого дома) как основу единой сметы ТСЖ, организовав исполнение смет также по каждому дому» (за, против, воздержался).

Результаты голосования на собрании-2024 позволят установить истинную волю большинства собственников (членов ТСЖ), которая будет положена в основу формирования смет и тарифов в 2025 году на 2026 и будущие годы (по дифференцированным тарифам или нет, по каждому дому или в целом по ТСЖ). Ревизионная комиссия полагает, что данные вопросы из области конфликта интересов членов ТСЖ (к примеру – владеющих и не владеющих местами в паркингах) решить не удастся, иначе как новым голосованием собственников (членов ТСЖ) в условиях обновленного жилищного законодательства РФ, формально - в большинстве случаев – требующего единых тарифов и сметного планирования и исполнения по каждому МКД, допуская в то же время исключения из данных правил в результате волеизъявления большинства собственников в ТСЖ.

Председатель ревизионной комиссии

Балдина С.В.

Члены ревизионной комиссии

Зими́на С.И.

Малина Н.Ю.