

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ревизионной комиссии ТСЖ «Эдем»
по годовому отчету ТСЖ «Эдем» за 2018 год и о результатах ревизии финан-
сово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» за период
с 01 января по 31 декабря 2018 года

Деревня Гаврилково Красногорского райо-
на Московской области

28 декабря 2019 года

Ревизионной комиссией ТСЖ «Эдем» в составе:

- Распопова Евгения Геннадьевича - председателя ревизионной комиссии, имеюще-
го высшее техническое образование,
- Пашко Николая Степановича, имеющего высшее техническое образование и во-
инское звание полковник в отставке,
- Томарова Владислава Валерьевича, имеющего высшее профессиональное образо-
вание по специальности юриспруденция, квалификацию юрист и ученую степень в обла-
сти права,

проведена ревизия финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ «Эдем» ОГРН
1095024000488 ИНН 5024101984 (далее – Товарищество») за период с 1 января по 31
декабря 2018 года, а также проверена достоверность отчетности Товарищества за 2018
финансовый год.

Предыдущая ревизия финансово-хозяйственной деятельности Товарищества про-
водилась Ревизионной комиссией за период с 1 января по 31 декабря 2017 года.

Настоящая ревизия проведена с целью проверки выполнения решений общих со-
браний собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», общих собраний членов Товарище-
ства, Правления Товарищества, оценки соответствия деятельности Товарищества норма-
тивным правовым актам, проверки наличия и состояния имущества Товарищества, пол-
ноты учета доходов и рациональности расходов Товарищества, оценки финансового со-
стояния Товарищества.

В ходе ревизии были запрошены и предоставлены следующие документы:

- Акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями за 2018 год
- Выписки по банковским счетам ТСЖ «Эдем» за 2018 год.
- Кассовая книга ТСЖ «Эдем» за 2018 год.
- Заключенные в 2018 году договоры с поставщиками и подрядчиками
- Распорядительные документы, изданные председателем правления и управляю-
щей дирекцией в 2018 году.
- Протоколы заседаний Правления ТСЖ «Эдем» за 2018 год
- Бухгалтерская отчетность ТСЖ «Эдем» за 2018 год
- Налоговая отчетность ТСЖ «Эдем» (по всем налогам и страховым взносам) за
2018 год.
- Трудовые договоры с работниками
- Должностные инструкции работников
- Приказы о предоставлении отпусков работникам
- Перечень общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», а также перечень недвижимого иму-
щества ТСЖ «Эдем»
- Сведения о расходах на содержание и ремонт многоквартирного дома № 6 в квар-
тале I ЭЖК «ЭДЕМ» за 2018 год
- Материалы судебных дел и исполнительных производств, участником которых
являлось ТСЖ «Эдем»
- Кадастровые, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на не-
движимое имущество, находящееся в собственности ТСЖ «Эдем»
- Отчеты о потреблении электроэнергии согласно показаниям расчетных приборов
учета за 2018 год

- Акты приема-передачи электроэнергии за 2018 год
- Отчеты о потреблении газа согласно показаниям расчетных приборов учета за 2018 год.
- Акты приема-передачи газа с АО «Мособлгаз» за 2018 год
- Отчеты о потреблении воды согласно показаниям расчетных приборов учета за 2018 год
- Акты приема-передачи воды с АО «Мосводоканал» за 2018 год
- Отчеты о потреблении услуг по водоотведению за 2018 год
- Акты приема-передачи по договору на водоотведение с АО «Химкинский водоканал» за 2018 год
- Документы о проверке расчетных приборов учета электроэнергии, газа, воды, на основании которых осуществляются расчеты с ресурсоснабжающими организациями
- Все входящие документы за 2018 год
- Все исходящие документы за 2018 год
- Все выданные в 2018 году технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», включая улично-дорожную сеть
- Первичные бухгалтерские документы за 2018 год:
 - товарные накладные;
 - акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг);
 - расчетные ведомости, платежные ведомости;
 - авансовые отчеты
- Акты сверки расчетов с поставщиками и подрядчиками за 2018 год (за исключением ресурсоснабжающих организаций)
- Инвентарные карточки учета объектов основных средств
- Договоры управления, заключенные с собственниками помещений в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ», исполнение которых осуществлялось в 2018 году
- Смета доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» за 2018 год
- Договоры с поставщиками и подрядчиками, исполнение которых осуществлялось в 2018 году
- Договоры управления с собственниками помещений (зданий, строений) в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресам: квартал XV, д. 6, квартал XV, д. 8, квартал XVI, д. 7, а также с собственниками всех нежилых помещений в многоквартирном доме № 3 в квартале I, всех жилых помещений в домах № 12, № 12,11 в квартале XX
- Реестр лицевого счетов, по которым начислялись платежи за жилищно-коммунальные услуги в 2018 году
- Документы, содержащие сведения о порядке работы официального сайта ТСЖ «Эдем», в том числе об установлении перечня лиц, наделенных полномочиями по размещению информации на указанном сайте
- Налоговые декларации, расчеты по страховым взносам за 2018 год и за все отчетные периоды 2018 года
- Решения органов исполнительной власти, судебные акты, на основании которых с ТСЖ «Эдем» в 2018 года были взысканы штрафы, пени, неустойки, убытки
- Расчетные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставленные собственникам некоторых жилых и нежилых помещений в ЭЖК «ЭДЕМ»
- Документ, устанавливающий порядок хранения технической документации ТСЖ «Эдем»

Так же был предоставлен удаленный доступ к учетной базе 1С.

В ходе проверки установлено следующее.

1. Проверка управленческой отчетности и финансового состояния

В ходе ревизии была проанализирована предоставленная управленческая отчетность – отчет о движении денежных средств, балансовый отчет (управленческий баланс), проверено фактическое исполнение сметы доходов и расходов за 12 месяцев 2018 года.

При проверке сроков обнародования управленческой отчетности установлено, что в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.21. договоров управления, отчетность Товарищества за 2018 год (производственный отчет, балансовый отчет, отчет о движении денежных средств, справка о составе общего имущества собственников помещений) была впервые обнародована - опубликована на официальном сайте Товарищества - только в июне 2019 года. В нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.1.22. договоров управления, отчетность Товарищества за 1 квартал, полугодие и девять месяцев 2018 года по состоянию на день подписания настоящего заключения опубликована на официальном сайте Товарищества не была. Так же установлено, что публикуемая отчетность на официальном сайте не оформляется должным образом: не подписана ответственным лицом и не утверждена председателем правления или решением Правления.

В ходе проверки установлено, что Отчет о движении денежных средств в целом достоверно отражает приход/расход денежных средств Товарищества.

В ходе проверки установлено, что управленческий баланс Товарищества содержит существенные искажения, что не позволяет считать его достоверным. А именно:

- в управленческом балансе не отражена дебиторская/кредиторская задолженность перед ресурсоснабжающими организациями,
- в активах отражены капитальные объекты созданные/приобретенные за счет средств, собираемых за управление Общим имуществом Товарищества или платы за подключение к сетям поселка (данные объекты, как и земельные участки находящиеся в собственности Товарищества, должны учитываться за балансом, как неотделимые улучшения инфраструктуры поселка).

Фактически управленческий учет деятельности Товарищества ведется кассовым методом, без разделения на виды деятельности:

- предоставление коммунальных услуг;
- содержание и ремонт общего имущества;
- прочая деятельность.

Отчетность P&L (прибыль/убыток) по деятельности Товарищества в целом, как и по каждому виду деятельности не ведется, и учетная система 1С в текущем виде не позволяет ее построить.

В ходе проверки деятельности Товарищества в части предоставления коммунальных услуг, которая является планово-убыточной, установлено, что учет данной деятельности в надлежащем виде не ведется, а именно:

- отсутствует расчет баланса по ресурсам в денежном и натуральном измерении (сопоставление показаний приборов учета ресурсоснабжающих организаций с одной стороны и показаний приборов учета потребителей коммунальных услуг – с другой);
- отсутствуют прогнозные показатели и учет количества ресурсов, расходуемых на общепоселковые (уличное освещение, КНС и т.п.) и общедомовые (котельная, освещение подъездов МКД и т.п.) нужды;
- не проводится анализ потерь ресурсов, не ведется работа по обнаружению незаконных подключений и хищений ресурсов;
- мероприятия по контролю показаний и техническому состоянию приборов учета потребителей коммунальных услуг проводятся эпизодически и не в должном объеме.

1.2. Выводы Ревизионной комиссии

1.2.1. Финансовое состояние Товарищества не соответствует опубликованному на официальном сайте управленческому балансу. По оценке Ревизионной комиссии чистые активы Товарищества за 2018 год уменьшились на 14 млн. руб. и на 1 января 2019 года составляли примерно минус 21 млн. руб.

1.2.2. Отсутствие должного учета финансового результата в части предоставления коммунальных услуг ведет к постоянному наращиванию размера кредиторской задолженности Товарищества перед ресурсоснабжающими организациями, что отмечалось в предыдущих заключениях Ревизионной комиссии за 2017 и 2016 годы.

1.3. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

1.3.1. В кратчайшие сроки (до 1 марта 2020 года) подготовить актуальную управленческую отчетность о деятельности Товарищества за 2019 год.

1.3.2. Подготовить предложения для принятия решения на общем собрании членов Товарищества решения об определении механизма и источников покрытия убытков, в том числе убытков предыдущих лет, и восстановления финансовой устойчивости Товарищества.

1.3.3. Подготовить план мероприятий по надлежащему учету количества полученных от ресурсоснабжающих организаций и переданных собственникам помещений коммунальных ресурсов.

1.3.4. Разработать и утвердить формы управленческой отчетности, в том числе отчетность P&L (прибыль/убыток), о деятельности Товарищества в целом и по каждому виду деятельности (предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт общего имущества, прочая деятельность).

1.3.5. Обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления.

2. Проверка правильности ведения бухгалтерского, полноты исчисления и своевременности уплаты налогов

Отчетность сдается Товариществом в налоговый орган, органы Пенсионного фонда, Фонда социального страхования, органы государственной статистики, государственную жилищную инспекцию, органы местного самоуправления в сроки, установленные законодательством.

Согласно бухгалтерскому балансу Товарищества за 2018 год величина активов Товарищества по состоянию на 31.12.2018 составила 75 792 тыс. руб. В соответствии с подпунктом 4 пункта 1 статьи 5 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» в случае, если сумма активов бухгалтерского баланса по состоянию на конец предшествовавшего отчетному году превышает 60 млн. руб., организация подлежит обязательному аудиту. Ни за 2018 год, ни за предшествующие отчетные годы обязательный аудит не проводился, расходы на проведение обязательного аудита сметой доходов и расходов не предусматривались.

Товарищество в проверяемом периоде применяло упрощенную систему налогообложения в соответствии с главой 26.2. Налогового кодекса Российской Федерации, объектом налогообложения являлись доходы, уменьшенные на величину расходов. В проверяемом периоде Товарищество исчисляло и уплачивало налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, и земельный налог. Указанные налоги уплачивались Товариществом своевременно.

Проведена проверка соблюдения порядка хранения наличных денежных средств и порядка расчета наличными денежными средствами. Установленный порядок хранения денежных средств в кассе Товарищества соблюден. Порядок, полнота и сроки инкассации сверхлимитной денежной выручки на расчетный счет Товарищества соблюдены. Расчеты с поставщиками и подрядчиками осуществляются в основном в безналичном порядке, нарушений предельного размера расчета наличными деньгами между юридическими лицами не установлено. Расчеты наличными денежными средствами осуществляются только при приобретении материально-производственных запасов и не превышают 1 % от валового поступления денежных средств.

2.1. Выводы Ревизионной комиссии

2.1.1. Бухгалтерский и налоговый учет ведется Товариществом в соответствии с нормативными актами.

2.1.2. Задолженности по налогам, сборам, взносам в государственные внебюджетные фонды по состоянию на 31 декабря 2018 года не имелось.

2.1.3. Обязательный аудит не проводился.

2.2. *Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества*

2.2.1 Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества затраты на проведение обязательного аудита Товарищества и проводить обязательный аудит.

3. Проверка заключения и исполнения договоров гражданско-правового характера

В ходе проверки установлено, что задолженность за электроэнергию перед ПАО «Мосэнергосбыт» по состоянию на 01.01.2018 согласно акту сверки расчетов составляла 4 298 308 руб., на 31.12.2018 – 6 102 651 руб.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мосводоканал» задолженность за воду на 01.01.2018 составляла 1 291 311 руб., на 31.12.2018 – 3 399 266 руб.

Согласно актам сверки расчетов с АО «Химкинский водоканал» задолженность за водоотведение на 01.01.2018 составляла 1 052 547 руб., на 06.12.2018 – 2 399 742 руб., на 25.01.2019 – 1 288 592 руб. Сверка расчетов по состоянию на 31.12.2018 не проводилась.

Согласно акту сверки расчетов с АО «Мособлгаз» общая задолженность перед этим контрагентом (за природный газ, обслуживание газопроводов, обслуживание средств измерений) на 01.01.2018 составляла 6 351 620,96 руб., на 31.12.2018 – 9 143 323 руб.

Общий размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками на 01.01.2018 составлял 21 644 304,5 руб., на 31.12.2018 – 30 816 467 руб., в том числе задолженность перед ресурсоснабжающими организациями – 20 516 378 руб.

Общий размер дебиторской задолженности на 31.12.2018 составил 18 326 855 руб. На 01.01.2018 общий размер дебиторской задолженности составлял 19 324 770 руб.

Из изложенного следует, что в отчетном периоде имело место значительное наращивание кредиторской задолженности при одновременном снижении размера дебиторской задолженности.

В отношении собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», задолженность которых по договорам управления превышает три месяца, в установленном законодательством порядке предпринимаются меры по ограничению предоставления коммунальных услуг, а также меры по взысканию задолженности по таким договорам в судебном порядке. Уменьшение размера дебиторской задолженности в течение отчетного периода свидетельствует об эффективности предпринимаемых мер.

В ходе проверки расчетов по договорам с поставщиками и подрядчиками установлено следующее.

ПАО «МОЭСК» 20.03.2017 в отношении Товарищества были составлены акты о неучтенном потреблении электроэнергии № 003351, № 003352.

Согласно акту № 003351 Товариществу вменено безучетное потребление электроэнергии в ТП 2505 за период с 14.01.2017 по 21.02.2017 в количестве 2 337 154 кВт/ч в связи с выявленным подключением дополнительной нагрузки помимо расчетных приборов учета по договору энергоснабжения 90070005 от 01.03.2010. Эти акты в адрес Товарищества по состоянию на день подписания настоящего заключения ПАО «Мосэнергосбыт» не направлялись, каких-либо денежных требований на их основании не предъявлялось. Установлено, что на основании этих актов ПАО «МОЭСК» к АО «Мосэнергосбыт» в судебном порядке предъявлены требования о взыскании задолженности по договору на оказание услуг по передаче электрической энергии (дело № А40-116046/2017 Арбитражного суда города Москвы). Поэтому сохраняется возможность предъявления Товарище-

ству в будущем денежных требований об оплате электроэнергии на основании указанных актов.

3.1. Выводы Ревизионной комиссии

3.1.1. В 2018 году имело место существенное наращивание размера кредиторской задолженности Товарищества при одновременном незначительном сокращении размера дебиторской задолженности.

3.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества.

3.2.1. Полностью исключить дальнейшее наращивание кредиторской задолженности Товарищества перед поставщиками и подрядчиками;

3.2.2. Предусмотреть в смете доходов и расходов Товарищества на 2020 год денежные средства на погашение кредиторской задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, другими поставщиками и подрядчиками

4. Проверка состояния имущества Товарищества

В 2018 году Товарищество все имущество стоимостью не более 100 тыс. руб. одновременно списывало в составе материальных расходов.

Переданное в управление Товариществу общее имущество (сети инженерно-технического обеспечения, ограждение территории и прочее вновь созданное имущество) учитывается на забалансовом счете бухгалтерского учета 012 «Основные средства».

Инвентаризация имущества Товарищества в проверяемом периоде не проводилась.

По состоянию на 31.12.2018 в собственности Товарищества находился 31 земельный участок, и 2 земельных участка Товарищество имело в долгосрочной аренде по договору с Администрацией городского округа Красногорск Московской области.

В ходе проверки установлено, что по передаточному акту от 19.09.2017 ООО «Продвижение» передало, а ТСЖ «Эдем» приняло нежилое здание с кадастровым номером № 50:11:0020402:4187 общей площадью 285,4 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, Красногорский район, с/п Отраденское, д. Гаврилково, ЭЖК «ЭДЕМ», квартал I, дом 6А и установленное в нежилом здании с кадастровым номером № 50:11:0020402:4187 газовое оборудование (нагревательный модуль АF-105Н ООО «ВАРА-ФЕГ» г. Будапешт кол-во 16 шт. с горелками ФЕГ-ВЕСТАЛ АF-70Н-70НР кол-во 48 шт., клапан предохранительный электромагнитный газовый КПЗЭ-50, кол-во 1 шт. сигнализатор загазованности СГГ-6М-1 кол-во 1 шт.). Однако указанное имущество в составе имущества Товарищества ни в 2017 году, ни в проверяемом периоде не отражено.

В ходе проверки установлено, что принадлежащие Товариществу земельные участки, находящиеся в кварталах XIX, XXI, XXIV, XXVI, заняты объектами капитального строительства, самовольно возведенными третьими лицами, а также некапитальными объектами (навесами, ограждениями), используемыми третьими лицами. В отчетном году деятельность по упорядочению использования земельных участков Товарищества третьими лицами либо по освобождению таких земельных участков от имущества третьих лиц не осуществлялась. Плата за использование земельных участков Товарищества вносилась собственниками только двух земельных участков.

В ходе ревизии установлено, что в 2018 году на принадлежащем Товариществу участке улично-дорожной сети, примыкающем к жилому помещению по адресу в ЭЖК «ЭДЕМ»: квартал VII, д. 13 по указанию собственника этого жилого помещения была повреждена улично-дорожная сеть: удален бордюрный камень, срезан асфальт и изменена геометрическая форма проезжей части: она была сужена, за счет чего был устроен заезд на земельный участок, на котором расположено указанное жилое помещение, и установлены ступени. В результате указанных действий, а также перемещения бордюрного камня ширина улично-дорожной сети уменьшена на 30 см.

Аналогичные действия по повреждению улично-дорожной сети выполнены неустановленными лицами на участках, прилегающих к жилым помещениям в ЭЖК «ЭДЕМ» по адресу: квартал XIV, д. 4, кв. 5, квартал XVII, д. 1, кв. 6.

Самовольные действия по повреждению проезжей части ни работниками Товарищества, ни работниками подрядной организации, выполняющей работы по охране имущества Товарищества, не пресечены. Более того, как в течение проверяемого периода, так и по состоянию на день подписания настоящего заключения геометрическая форма указанных поврежденных участков улично-дорожной сети не восстановлена, причиненный имуществу Товарищества указанными действиями ущерб не возмещен.

4.1. Выводы Ревизионной комиссии.

4.1.1. Инвентаризация имущества Товарищества в 2018 году не производилась.

4.1.2. В составе имущества Товарищества не отражено имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017.

4.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества.

4.2.1. Провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют;

4.2.2. Организовать хранение технической документации и ведение инвентарных карточек, содержащих всю необходимую информацию

4.2.3. Отразить в составе имущества Товарищества имущество, полученное по передаточному акту от 19.09.2017

4.2.4. Принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017-2018 годах действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке;

4.2.5. Осуществлять надлежащим образом контроль за сохранностью улично-дорожной сети путем разъяснения противоправности каких-либо самовольных операций с этим имуществом Товарищества и путем пресечения действий по повреждению улично-дорожной сети

5. Проверка доходов и расходов Товарищества

При проверке доходов Товарищества от управления общим имуществом собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и от предоставления им коммунальных услуг установлено, что плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений ЭЖК «ЭДЕМ» взимается в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общего собрания членов ТСЖ «Эдем», а плата за предоставление коммунальных услуг – в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти в установленном порядке. Однако плата за теплоснабжение и горячее водоснабжение собственникам помещений в многоквартирном доме № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» начисляется не в порядке, установленном законодательством.

При проверке своевременности внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги установлено, что значительным числом собственников помещений указанная плата вносится несвоевременно. Вместе с тем, в подавляющем большинстве случаев задолженность по внесению указанной платы носит текущий (краткосрочный) характер. При составлении расчетных документов на внесение платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги предусмотренная законодательством пеня на сумму задолженности не начисляется.

В соответствии с пунктом 4.2. Устава ТСЖ «Эдем» Товарищество как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности, на уставные цели.

В проверяемом периоде Товариществом были получены дополнительные доходы от прочей деятельности:

- плата проезд грузовых автомобилей и самоходных машин,
- плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения,
- пожертвования,
- плата за аренду помещения,
- плата за размещение инфраструктуры связи,
- плата за эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения,
- плата за содержание служебного автобуса.

В результате проверки фактов нарушений законодательства, локальных актов Товарищества при осуществлении Товариществом указанной деятельности, а также при учете доходов от этой деятельности не установлено.

Установлено, что у отдельных собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» имеется задолженность по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин сроком свыше трех месяцев, при этом достаточных мер по взысканию такой задолженности не предпринимается. Аналогичная ситуация существует и с платой за содержание служебного автобуса Товарищества.

Общий размер доходов Товарищества за 2018 год составил 88 254 695 руб. при плановом размере 79 340 700 руб. Данная существенная разница обусловлена, во-первых, получением незапланированных доходов в сумме 2 780 000 руб. за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», пожертвований в сумме 717 036 руб., прочих доходов в сумме 1 995 833 руб., во-вторых, включением в состав доходов Товарищества не предусмотренных сметой взносов в фонды многоквартирных домов в сумме 2 106 402 руб., а также взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов в сумме 2 676 243 руб., подлежащей перечислению на специальные счета.

В проверяемом периоде Товарищество несло расходы:

- по содержанию и ремонту общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе по оплате материалов и работ подрядных организаций,
- по охране этого имущества и обеспечению пропускного режима на территорию ЭЖК «ЭДЕМ»,
- по оплате труда работников Товарищества и уплате начисляемых на оплату труда взносов на обязательное страхование,
- по аренде помещения, занимаемого Товариществом,
- по оплате услуг связи,
- по оплате канцтоваров, расходных материалов, программного обеспечения,
- по оплате банковского обслуживания (инкассация наличных денежных средств, банковские комиссии за совершение различных операций),
- по оплате уборки территории,
- по оплате сбора и вывоза твердых бытовых отходов,
- по содержанию служебного автобуса Товарищества,
- по оплате юридических услуг,
- по оплате налогов,
- по приобретению объектов недвижимости,
- по аренде земельных участков,
- по организации праздничных мероприятий на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Помимо этого, в отчетном периоде Товариществом понесены расходы на содержание и ремонт котельной в здании по адресу: квартал XV, д. 6, на содержание и ремонт улично-дорожной сети, на погашение задолженности за работы, выполненные в 2017 году.

Общий размер текущих расходов Товарищества за 2018 год составил 83 364 591 руб. при плановом их размере 77 675 587 руб. Превышение фактических расходов над плановыми установлено по большинству статей. При этом наиболее существенное превышение фактических расходов над плановыми допущено по статьям «канцтовары, программное обеспечение, оргтехника и расходные материалы» (потрачено 694 158 руб. при

плане 360 000 руб.), «прочие и непредвиденные расходы» (потрачено 774 050 руб. при плане 300 000 руб.), «сбор и вывоз твердых бытовых отходов» (потрачено 9 161 834 руб. при плане 7 920 000 руб.), «содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 6 в квартале I» (потрачено 1 676 511 руб. при плане 1 200 000 руб.), «прочие работы и материалы производственного характера» – вывоз снега (потрачено 3 528 820 руб. при плане 2 400 000 руб.). Самое значительное превышение фактических расходов над плановыми отмечено по статье «расход ресурсов на общие нужды» (потрачено 3 649 038 руб. при плане 600 000 руб.) Такой перерасход обусловлен отражением по данной строке произведенных в 2018 году расходов в сумме 2 940 685,39 руб. по оплате электроэнергии, потребленной, но не оплаченной за период с апреля 2015 года по февраль 2017 года в ТП-2505.

Общий размер всех расходов Товарищества за 2018 год составил 85 750 687 руб. при плановом их размере 79 340 700 руб.

При этом не профинансированы ни в какой сумме предусмотренные сметой доходов и расходов на 2018 год затраты на выплату вознаграждения Председателю Правления в сумме 780 000 руб., на оборудование канализационно-насосной станции в размере 600 000 руб.

Смета доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» не утверждалась, финансирование расходов в связи с осуществлением этой деятельности производилось по потребности, что привело к превышению расходов над доходами.

5.1. Выводы Ревизионной комиссии

5.1.1. Учет в составе доходов Товарищества средств фондов многоквартирных домов и взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов искажает реальное финансовое состояние Товарищества, поскольку ни общее собрание членов Товарищества, ни иные органы его управления, не вправе распоряжаться указанными средствами.

5.1.2. Выявлены отклонения от утвержденной на общем собрании членов Товарищества сметы доходов и расходов на 2018 год, при этом некоторые статьи расходов были не выполнены полностью, либо выполнены частично

5.1.3. Обязательный аудит не проводился.

5.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

5.2.1 Отчет о средствах фондов многоквартирных домов и о средствах на специальных счетах целесообразно перенести в отдельный раздел отчетности Товарищества или в отдельную форму.

5.2.2. Формировать отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества по тем же строкам, которые указаны в утвержденной Общим собранием смете доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой из строк сметы доходов и расходов Товарищества

5.2.3. Не допускать случаев нецелевого расходования средств, организовать учет доходов и расходов в разрезе тех же статей, которые содержатся в смете доходов и расходов, не допуская расхода денежных средств в размере, превышающем запланированный, производить регулярные сверки дебиторской и кредиторской задолженностей не реже 1-го раза в год по состоянию на 01 января.

5.2.4. Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества и выплачивать вознаграждение Председателю Правления Товарищества;

5.2.5. Ежегодно предусматривать в смете доходов и расходов Товарищества денежные средства на покрытие непредвиденных расходов, в том числе потерь, убытков, неустоек, штрафов;

5.2.6. Утвердить смету доходов и расходов Товарищества по управлению многоквартирным домом № 6 в квартале I ЭЖК «ЭДЕМ» и осуществлять расходы на эту деятельность только в пределах такой сметы;

5.2.7. Принять меры по взысканию, в том числе в судебном порядке, с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества;

5.2.8. Принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги.

6. Проверка кадровой работы

Проверены кадровые документы Товарищества, в том числе штатное расписание, должностные инструкции, трудовые договоры, приказы, ведомости начисленной и выплаченной заработной платы. Фактов несвоевременной выплаты заработной платы работникам Товарищества не установлено.

Установлено также, что отдельные работники Товарищества привлекались к выполнению трудовых обязанностей в выходные и праздничные дни, что являлось основанием для выплаты им предусмотренных законодательством компенсаций.

6.1. Выводы Ревизионной комиссии

6.1.1. Начисление и выплата заработной платы производится в соответствии с установленными требованиями. Заработная плата начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием. Установленные законодательством налоги с заработной платы удерживаются и перечисляются своевременно.

7. Проверка выполнения решений общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», решений общего собрания членов Товарищества

В ходе ревизии установлено, что в целом Правлением Товарищества и Управляющей дирекцией обеспечивается исполнение решений общего собрания собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» и общего собрания членов Товарищества как в части выполнения сметы доходов и расходов Товарищества, так и в части производственной и управленческой деятельности.

Вместе с тем исполнение ряда решений общего собрания членов Товарищества осуществлялось не в полной мере. Так, решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 6 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014) Управляющей дирекции Товарищества поручено предпринимать все предусмотренные законодательством меры с целью недопущения самовольного строительства и/или реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ».

В течение 2018 года были выявлены признаки реконструкции помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», разрешительная документация на которую в ходе ревизии не представлена, в том числе по адресам: квартал XII, д. 9, квартал XXIII, д. 2. При этом меры по недопущению самовольной реконструкции таких помещений или по упорядочению ее производства в соответствии с решениями Правления Товарищества приняты не были.

Решением IV общего собрания членов ТСЖ «Эдем» (пункт 7 протокола заседания счетной комиссии от 12.04.2014) установлено, что подключение к сетям инженерно-технического обеспечения зданий, строений, сооружений и иных объектов, не предусмотренных генеральным планом ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе таких, для строительство которых не требуется получения разрешения на строительство, осуществляется только на основании технических условий, выданных ТСЖ «Эдем». В ходе проверки установлено, что в 2018 году на территории ЭЖК «ЭДЕМ» выполнялись работы по строительству некоторых объектов капитального строительства, не предусмотренных генеральным планом ЭЖК «ЭДЕМ», технические условия на подключение которых к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» не выдавались. Так, по адресам: квартал XXII, д. 3, квартал XXVI, д. 5, квартал XXVI, д. 6 были построены отдельно стоящие здания

гаражей. Материалов, подтверждающих принятие Управляющей дирекцией каких-либо мер по недопущению самовольного подключения этих объектов к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», в ходе ревизии предоставлено не было.

7.1. Выводы Ревизионной комиссии

7.1.1. Исполнительными органами Товарищества не принимается мер по исполнению отдельных решений общих собраний членов Товарищества.

7.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

7.2.1. Принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков

7.2.2. Обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»

8. Проверка выполнения решений Правления Товарищества

В ходе ревизии установлен ряд нарушений решений Правления Товарищества.

Так, решением Правления Товарищества (пункт 1 протокола заседания Правления Товарищества от 05.08.2017) установлено, что с 05.08.2017 следующие функции ТСЖ «Эдем» осуществляются только при наличии предварительного письменного согласия правления ТСЖ «Эдем»:

- выдача технических условий на присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача справок о выполнении технических условий на присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача согласия на перемещение, включая изменение местоположения, трассировки, типа, марки и иных подобных характеристик, объектов и сооружений, относящихся к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ», в том числе, но не ограничиваясь, вводно-распределительных щитов, шкафов коммутационных, опор освещения, колодцев водопровода, хозяйственной, ливневой, слаботочной канализации, трасс водопровода, магистральных и распределительных (включая фасадные) газопроводов;
- выделение дополнительной электрической мощности на помещения в ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача согласия на присоединение объектов капитального строительства, помещений к сети газопровода ЭЖК «ЭДЕМ»;
- заключение дополнительных соглашений к договору на поставку газа между ТСЖ «Эдем» и газораспределительной организацией, предусматривающих газоснабжение конкретных строений (помещений) в ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача технических условий на организацию выездов с земельных участков на улично-дорожную сеть и внутриквартальные дороги ЭЖК «ЭДЕМ»;
- выдача справок о выполнении технических условий на организацию выездов с земельных участков на улично-дорожную сеть и внутриквартальные дороги ЭЖК «ЭДЕМ».

В нарушение указанного решения управляющим директором Товарищества 16.11.2018 в отсутствие предварительного письменного решения Правления Товарищества выданы (утверждены) технические условия на присоединение к сетям электроснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации ЭЖК «ЭДЕМ» двух жилых помещений одинаковой площади, возводимых на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020402:4421, с выделением 7,5 кВт электрической мощности на каждое из помещений. При таких обстоятельствах указанные технические условия не имеют силы, присоединение каких-либо объектов, возведенных либо строящихся на земельном участ-

ке с кадастровым номером 50:11:0020402:4421, к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» неправомерно, а в действиях управляющего директора усматриваются признаки превышения должностных полномочий.

Решениями Правления Товарищества (п. 2 протокола от 30.09.2017, п. 3 протокола заседания правления от 21.04.2018, п. 20 протокола от 30.06.2018) было установлено, что собственникам помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», осуществившим раздел одного принадлежащего им жилого помещения на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, комфортный въезд на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» (посредством внесения регистрационных знаков транспортных средств в соответствующую базу данных) предоставляется только в отношении транспортных средств, зарегистрированных непосредственно на имя таких собственников; собственникам помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», осуществившим раздел одного принадлежащего им жилого помещения на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, комфортный заказ пропусков на въезд транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» (посредством внесения телефонных номеров, с которых допускается дистанционный заказа пропусков, в соответствующую базу данных) предоставляется в отношении не более одного телефонного номера на одного собственника. В случае, если помещение находится в долевой собственности двух и более лиц, комфортный заказ пропусков на въезд транспортных средств на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» для проезда к такому помещению допускается с одного телефонного номера по заявлению лица, на которого ТСЖ «Эдем» открыт лицевой счет; перечень жилых помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи их внаем (аренду, ссуду) лицам, не являющимся членами одной семьи или близкими родственниками, определяется Правлением.

На основании перечисленных решений правления приказом управляющего директора № 31 от 10.08.2018 был определен перечень жилых помещений, подвергнутых разделу на части с целью сдачи их в наем (аренду, суду) лицам, не являющимся членами одной семьи либо близкими родственниками; предусмотрено, что по заявлениям собственников помещений, включенных в перечень, комфортный въезд на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» комфортный въезд на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» предоставляется только в отношении транспортных средств, зарегистрированных непосредственно на имя таких собственников; заказ разовых пропусков для въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» осуществляется только с одного телефонного номера по заявлению лица, на которое открыт лицевой счет. Однако приказом управляющего директора № 44 от 28.12.2018 приказ № 31 от 10.08.2018 был отменен «в связи с отсутствием продуктивного результата его исполнения, отсутствием лица, замещающего должность управляющего директора, и иного лица, способного и желающего контролировать исполнение данного приказа, а также урегулировать правовые последствия его дальнейшего исполнения».

Указанные положения приказа № 44 от 28.12.2018 прямо подтверждают нежелание управляющего директора исполнять решения Правления Товарищества и дают основания полагать наличие в его действиях признаков дисциплинарного проступка.

Решением Правления Товарищества (п. 4.1., 4.2. протокола заседания правления от 21.04.2018) было установлено, что с 14.05.2018 собственникам жилых домов (коттеджей) и заблокированных жилых домов (таунхаусов) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» выдаются только в пределах количества имеющихся у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест; собственникам квартир в многоквартирных домах постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» в количестве более одного выдаются только при представлении документов, подтверждающих наличие у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест в соответствующем количестве.

На основании этого решения управляющим директором был издан приказ № 30 от 10.08.2018, согласно которому предусматривалось выдавать собственникам жилых домов (коттеджей) и собственникам сблокированных жилых домов (таунхаусов) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» только в пределах количества имеющихся у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест; выдавать собственникам квартир в многоквартирных домах постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» в количестве более одного только при представлении документов, подтверждающих наличие у таких собственников собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест в соответствующем количестве.

Однако исполнение указанного решения Правления Товарищества и приказа управляющего директора обеспечено не было.

Решением Правления Товарищества (п. 10.5. протокола заседания правления от 17.02.2018) управляющей дирекции было поручено после завершения работы по оформлению проекта организации дорожного движения на территории ЭЖК «ЭДЕМ», но не позднее 01.07.2018 освободить улично-дорожную сеть и внутриквартальные дороги ЭЖК «ЭДЕМ» от любых предметов, самовольно установленных с целью ограничения остановки и стоянки транспортных средств на территории ЭЖК «ЭДЕМ». На основании этого решения приказом управляющего директора № 29 от 10.08.2018 предусмотрено принятие мер по освобождению дорожного полотна от любых предметов, самовольно установленных с целью ограничения остановки и стоянки транспортных средств на территории ЭЖК «ЭДЕМ».

Однако исполнение указанного решения Правления Товарищества и приказ управляющего директора не обеспечивалось.

Решениями Правления Товарищества (п. 5, 6 протокола заседания правления от 21.04.2018) было установлено, что собственникам нежилых помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» (вне зависимости от их назначения и фактического использования) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию ЭЖК «ЭДЕМ» выдаются только в пределах количества имеющихся у них собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест, если иное не установлено решением правления. На основании этого решения приказом управляющего директора № 25 от 17.07.2018 было предусмотрено, что собственникам нежилых помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» (вне зависимости от их назначения и фактического использования) постоянные и/или временные пропуска для комфортного въезда на территорию «ЭЖК «ЭДЕМ» выдаются только в пределах количества имеющихся у них собственных или арендованных у ТСЖ «Эдем» стояночных мест.

Однако исполнение указанного решения Правления Товарищества и приказа управляющего директора также не обеспечивалось.

8.1. Выводы Ревизионной комиссии

8.1.1. Исполнительными органами Товарищества не выполняются отдельные решения Правления Товарищества.

8.2. Рекомендации Правлению Товарищества и Управляющей дирекции Товарищества

8.2.1. Выданные управляющим директором в отсутствие решения Правления Товарищества технические условия на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ» двух жилых помещений на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020402:4421 являются недействительными и не подлежащими исполнению.

8.2.2. Обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к собственникам 100% помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция, осуществлять постоянный контроль с целью выявления помещений, подвергаемых реконструкции, в целях исключения риска возникновения аварий в централизо-

ванных сетях инженерно-технического обеспечения и причинения ущерба общему имуществу, находящемуся в управлении Товарищества;

8.2.3 Обеспечить исполнение решений Правления Товарищества в отношении собственников помещений, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче в наем (аренду, ссуду) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» группам лиц, не являющихся членами одной семьи или близкими родственниками.

9. Проверка выполнения рекомендаций предыдущей ревизии

В ходе ревизии деятельности Товарищества за 2017 год органам управления Товарищества были даны следующие рекомендации:

ежемесячно составлять акты осмотра приборов учета электрической энергии за подписью главного инженера Товарищества, отражая в них показания каждого из приборов учета на дату осмотра, дату истечения межповерочного интервала каждого из приборов учета и трансформаторов тока, наличие и номера пломб на каждом из приборов учета, каждом из трансформаторов тока, каждой испытательной коробке;	Не выполнено
до подписания актов приема-передачи электроэнергии управляющим директором Товарищества сверять содержащиеся в таких актах показания приборов учета с показаниями, переданными Товариществом, удостоверить соответствие указанных данных подписью главного инженера Товарищества на таких актах	Не выполнено
осуществлять снятие и передачу ресурсоснабжающей организации показаний приборов учета электрической энергии в соответствии с условиями договора энергоснабжения в последний день месяца;	Не выполнено
направлять показания приборов учета электрической энергии ресурсоснабжающей организации в соответствии с условиями договора энергоснабжения на бумажном носителе способом, позволяющим идентифицировать содержание переданного документа и дату его получения адресатом	Выполнено
направить в ПАО «Мосэнергосбыт» запрос о статусе составленных ПАО «МОЭСК» в отношении Товарищества актов о неучтенном потреблении электроэнергии № 003351, 003352 от 20.03.2017	Выполнено
направить в ПАО «Мосэнергосбыт» оферту об изменении договора энергоснабжения (пунктов 3.3., 3.4., 3.5. приложения № 4 Порядок определения объема и расчета стоимости электроэнергии) в целях закрепления в нем предусмотренных законодательством для исполнителей коммунальных услуг расчетных способов определения количества полученной электроэнергии в случае установления фактов безучетного ее потребления;	Выполнено
провести инвентаризацию общего имущества собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ», находящегося в управлении Товарищества, с целью принятия к учету фактически имеющихся в управлении Товарищества основных средств и списания с учета объектов, которые фактически отсутствуют	Не выполнено
принять меры по возмещению ущерба от совершенных в 2017 году действий по повреждению улично-дорожной сети ЭЖК «ЭДЕМ» в судебном порядке	Не выполнено
осуществлять надлежащим образом контроль за сохранностью улично-дорожной сети путем разъяснения противоправности каких-либо самовольных операций с этим имуществом Товарищества и путем пресечения действий по повреждению улично-дорожной сети	Не выполнено
не указывать в отчетности о движении денежных средств Товарищества	Не выполнено

операции и остатки денежных средств, образующих фонды многоквартирных домов, а также средств, подлежащих перечислению на специальные счета многоквартирных домов, указывать данные операции и остатки в отдельном разделе отчетности Товарищества или в ее отдельной форме	
формировать отчет об исполнении сметы доходов и расходов Товарищества по тем же строкам, которые указаны в смете доходов и расходов Товарищества, указывать в таком отчете сведения о перерасходе либо недофинансировании по каждой из строк сметы доходов и расходов Товарищества	Не выполнено
включить в состав годовой отчетности Товарищества сведения о размере дебиторской и кредиторской задолженности Товарищества по состоянию на начало и на конец отчетного периода	Не выполнено
включить в годовой отчет Товарищества сведения о деятельности по рассмотрению обращений в адрес Товарищества членов Товарищества и иных лиц, о работе по охране общего имущества и обеспечению пропускного режима, о состоянии общественного порядка и общественной безопасности на территории ЭЖК «ЭДЕМ»	Не выполнено
обеспечить соблюдение установленных Правлением Товарищества требований к собственникам 100% помещений, в отношении которых осуществляется реконструкция, осуществлять постоянный контроль с целью выявления помещений, подвергаемых реконструкции, в целях исключения риска возникновения аварий в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения и причинения ущерба общему имуществу, находящемуся в управлении Товарищества	Не выполнено
обеспечить исполнение решений Правления Товарищества в отношении собственников помещений, осуществляющих предпринимательскую деятельность по сдаче в наем (аренду, ссуду) помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» группам лиц, не являющихся членами одной семьи или близкими родственниками	Не выполнено
обеспечить обнародование управленческой отчетности Товарищества в сроки, предусмотренные договорами управления	Не выполнено
принять меры по соблюдению всеми лицами, использующими принадлежащие Товариществу земельные участки для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, прав Товарищества как собственника таких земельных участков	Выполнено частично
принять меры по взысканию, в том числе в судебном порядке, с собственников помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» задолженности по внесению платы за проезд грузовых автомобилей и самоходных машин и платы за содержание служебного автобуса Товарищества	Не выполнено
принять меры к начислению в расчетных документах в автоматическом режиме пени в случае просрочки внесения собственниками помещений в ЭЖК «ЭДЕМ» платы за содержание и ремонт общего имущества ЭЖК «ЭДЕМ» и платы за коммунальные услуги	Не выполнено
обратиться в установленном порядке в органы судебной власти с целью принудительного восстановления в исходное состояние самовольно реконструированных помещений, при реконструкции которых допущены грубые нарушения законодательства и градостроительных норм и правил, созданы препятствия для нормальной эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения ЭЖК «ЭДЕМ»	Не выполнено

9.1. Выводы Ревизионной комиссии

9.1.1. Исполнительными органами Товарищества не принимаются во внимание рекомендации ревизионной комиссии Товарищества по большинству вопросов.

Приложение

Особое мнение члена ревизионной комиссии Пашко Н.С.
в виде Заключения по Годовому отчету и результатам ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЭЖК «ЭДЕМ» за период с 01.01. по 31.12.2018 года на 18 л.

Председатель комиссии



Е.Г.Распопов

Члены комиссии:



Н.С.Пашко

В.В.Томаров

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по Годовому отчету и результатам ревизии финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ЭЖК Эдем за период с 01.01. по 31.12.2018года члена Ревизионной комиссии ТСЖ ЭЖК Эдем Пашко Николая Степановича
Особое мнение

В июле-октябре 2019 года мною была проведена частичная проверка работы Правления, Управляющей дирекции и Отчетности ТСЖ ЭЖК Эдем за 2018год.

Во многих случаях моя проверка осложнялась тем, что Управляющая дирекция задерживала предоставление документов, не предоставляла запрашиваемые документы, которые, по их мнению, не были связаны непосредственно с деятельностью в 2018году, не предоставляла по моему запросу сводных справок и объяснений, желая предоставлять только доступ к папкам хранения документации (при этом документооборот в большинстве случаев не систематизирован).

Установленный для меня порядок предоставления документации, исключительно по запросам Председателя Ревизионной комиссии, сдерживал оперативность проведения ревизии и не имел никаких правовых основ.

В некоторых случаях документы не были представлены без объяснения причин, в частности, Соглашение о развитии территории ЭЖК Эдем, заключенные в 2018году, Акты (отчеты) об исполнении Соглашений о развитии территории ЭЖК Эдем (27 квартал, Мойка, ООО «Продвижение», «Эдеминвест»), ссылаясь, что их нет, в том числе, самих заключенных Соглашений, что представляется крайне странным. Некоторые документы, в том числе, запрашиваемые документы по контрагентам, предоставляющим услуги, не предоставлены без каких-либо причин.

Во многом это являлось следствием того, что действующий Управляющий директор не работал в 2018году, предыдущий директор не сдал, а действующий директор не принял состояние дел ТСЖ ЭЖК Эдем с отражением в Акте-приемке

Вышеизложенное, а также необходимость окончания работы Ревизионной комиссии в согласованные сроки, привело к тому, что многие стороны работы ТСЖ ЭЖК Эдем оказались нерассмотренными.

Мое Заключение представлено в виде Особого мнения в связи с тем, что члены Ревизионной комиссии Распопов Е.Г. и Томаров В.В. не посчитали нужным включить в Заключение Ревизионной комиссии, составленное ими, главы II, III, IV, V, VI, VII моего Заключения с одновременным принятием моих замечаний и уточнений по другим вопросам.

I. Финансовое состояние ТСЖ ЭЖК Эдем на 01.01.2019 года. Отчетность за 2018 год, предоставляемая для утверждения Общим собранием членов ТСЖ ЭЖК Эдем.

Был рассмотрен «Балансовый отчет ТСЖ ЭЖК Эдем по состоянию на 01.01.2019 года» и «Отчет о движении денежных средств за 2018 год», размещенные на официальном сайте ТСЖ ЭЖК Эдем в июне 2019 года.

Выявить ответственных лиц Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем за составление этой Отчетности, а также результат рассмотрения Правлением ТСЖ ЭЖК Эдем этой Отчетности, оказалось невозможным.

Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов на 2018 год, утвержденной на Общем собрании членов ТСЖ ЭЖК Эдем, представлен не был.

Установлено, что вышеуказанный Балансовый отчет ТСЖ ЭЖК Эдем по состоянию на 01.01.2019 года, не дает представление о реальном финансовом состоянии ТСЖ ЭЖК Эдем на 01.01.2019 года, в том числе, в связи со следующим:

- в Отчете отсутствуют данные о состоянии расчетов за коммунальные ресурсы, причём, по Актам сверки между поставщиками коммунальных ресурсов и ТСЖ ЭЖК Эдем по состоянию на 01.01.2019 года, задолженность ТСЖ ЭЖК Эдем составляет более 20 млн.рублей, задолженность собственников недвижимости ЭЖК Эдем перед ТСЖ ЭЖК Эдем составляет менее 5 млн.рублей;

- по необъяснимым причинам, в Балансовый отчет включено, в качестве активов, часть имущества ТСЖ ЭЖК Эдем, которое ранее было профинансировано за счет средств, уплачиваемых собственниками недвижимости ЭЖК Эдем, оплачиваемых за управление Общим имуществом ЭЖК Эдем;

- при проверке взаиморасчетов между ТСЖ ЭЖК Эдем и Подрядчиками, отраженных в Бухгалтерской отчетности, выявлены несоответствия с Балансовым отчетом, в том числе, в качестве Активов учитывались авансы, выданные Подрядчикам в 2017 году и ранее, которые по словам Главного бухгалтера либо невозможно взыскать, либо необходимо «списывать» в связи с тем, что работы фактически выполнены;

- сверка дебиторских задолженностей Управляющей дирекцией не производилась, сверка кредиторских задолженностей производилась по инициативе контрагентов.

Превышение суммы текущих кредиторских задолженностей ТСЖ ЭЖК Эдем над суммой дебиторских задолженностей и денежных активов по состоянию на 01.01.2019 года, по моей оценке, составляет более 25,0 млн. р., при том, что в Балансовом отчете указан дефицит 959 т.р.

В силу ряда причин, «Отчет о движении денежных средств» за 2018 год, ни в коей мере не может заменить отсутствующий Отчет об исполнении Сметы доходов и расходов на 2018 год, утвержденной на Общем собрании членов ТСЖ ЭЖК Эдем, но, тем не менее, выявлен ряд отклонений от утвержденной Сметы, в частности: Сметой не предусматривалось «компенсация стоимости газа для Котельной МКД 6» на сумму более 3 084 т.р.; расход «ресурсов на общие нужды» – превышение на более чем 3 049 т.р.; «прочие непредвиденные расходы» превышение на сумму – 442 т.р.; «банковское обслуживание» по Смете – 1 440 т., по Отчету – 1 769 т.р.; «содержание и ремонт высоковольтных сетей» по Смете – 420 т.р., по Отчету –

862 т.р.; «прочие работы и материалы производственного характера» в Смете – 2 400 т.р., в Отчете – 3 528 т.р.; а также по другим статьям расходов.

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что рассматриваемая финансовая Отчетность за 2018 год является некорректной и не может быть представленной на утверждение Общего собрания членов ТСЖ ЭЖК Эдем.

Рекомендации:

1. Правлению и Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем с привлечением членов Ревизионной комиссии в кратчайшие сроки подготовить финансовую Отчетность о работе ТСЖ ЭЖК Эдем за 2018 год, в том числе, Балансовый отчет и Отчет об исполнении Смены доходов и расходов за 2018 год, для утверждения Общем собрании.
2. Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем и Управляющей дирекции, в случае подтверждения превышения суммы текущих задолженностей ТСЖ ЭЖК Эдем над суммой имеющихся денежных активов и текущих задолженностей перед ТСЖ ЭЖК Эдем по состоянию на 01.01.2019 года, подготовить предложения для принятия решения на Общем собрании ТСЖ ЭЖК Эдем по определению источников финансирования с соответствующей корректировкой Сметы доходов и расходов на 2019 год.
3. Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем представить на утверждение Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем Мероприятия, определяющие причины создания задолженностей с целью компенсации их по месту возникновения.
4. Управляющему директору, Главному бухгалтеру ТСЖ ЭЖК Эдем не допускать случаев нецелевого расходования средств, в том числе, при расчетах за коммунальные ресурсы, организовать учет доходов и расходов в наложении на плановую Смету доходов и расходов, не допуская отклонений выше установленных Общим собранием и Правлением ТСЖ ЭЖК Эдем, производить регулярные сверки дебиторской и кредиторской задолженностей не реже 1-го раза в год по состоянию на 01 января.

II. Использование в 2018 году ТСЖ ЭЖК Эдем Котельных в квартале I и квартале XV

Котельная в квартале XV.

Начиная с 2010года, Котельная использовалась ТСЖ Эдем для обеспечения теплом на отопление и ГВС МКД №4, №5, а позже Административного здания и здания Мойки в квартале VI.

Управляющей дирекцией не было представлено оснований считать Котельную в составе Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем.

По представлению Управляющего директора ТСЖ Эдем в 2010году Общим собранием собственников недвижимости ЭЖК Эдем был утвержден тариф за услуги по предоставлению тепла в размере 29р./м² в месяц.

Вышеупомянутый тариф за все время не пересматривался, несмотря на рост цен на коммунальные ресурсы, и применялся, в том числе, для владельцев собственников помещений в Административном здании, несмотря на то, что потребление тепла в этих помещениях, использующих приточную вентиляцию, значительно отличалось от потребления тепла в помещениях МКД. Для здания Мойки применялся тариф 1989 р./Гкал с применением прибора учета тепла. При этом обоснование этого тарифа Управляющей дирекцией предъявлено не было.

Правлением ТСЖ в феврале и мае 2018 года принимались решения, направленные на нормализацию расходов Котельной с определением стоимости 1Гкал и компенсации расходов по Котельной за счет пользователей, но исполнение решений не последовало.

Тем не менее, в Смете доходов и расходов на 2019 год, связанной с управлением Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, представленной на утверждение Общим собранием членов ЭЖК Эдем, указана необходимость возмещения «убытков от временной эксплуатации Котельной» – 900т.р., и «содержание Котельной» 870т.р. без каких-либо объяснений и расчетов.

В Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем отдельный Бухгалтерский учет затрат, включая расходы Управляющей дирекцией, амортизационные отчисления, с последующим отражением в Управленческой отчетности, утверждаемой на Общем собрании жителей поселка, не производился.

В Балансовых отчетах ТСЖ ЭЖК Эдем по 2015год включительно, отражался фонд капитального ремонта Котельной. После этого, включая 2018год, фонд капитального ремонта Котельной ни в Бухгалтерской отчетности, ни в Управленческой отчетности не выделялся.

В настоящее время Котельная находится в стадии передачи в муниципальное ведомство бесхозная.

Рекомендации:

1. При задержке передачи Котельной в муниципальное ведомство организовать Бухгалтерский учет расходов по содержанию Котельной, в том числе, расходов Управляющей дирекции и амортизационных расходов. Учет энергоресурсов производить по приборам учета, расходы эксплуатирующих организаций – по отдельным договорам.

2. Заключить Договоры на услуги по предоставлению тепла с собственниками помещений МКД.
3. Срочно пересмотреть тарифы на услуги по предоставлению тепла, исключаящие убытки по содержанию Котельной.
4. Принять меры, обеспечивающие исключение необходимости эксплуатации Котельной силами ЭЖК Эдем.

Котельная в квартале I.

Котельная была введена в эксплуатацию собственником ООО «Продвижение» в составе МКД №6, как отдельно стоящая газовая котельная в декабре 2014 года. В 2017 году Котельная была приобретена в соответствии с Договором купли-продажи с утверждением этого Договора Правлением ТСЖ Эдем. Вышеуказанное приобретение ни в отчетности предоставляемой на утверждение Общего собрания ТСЖ ЭЖК Эдем, ни в решениях Общего собрания ТСЖ ЭЖК Эдем, не отражено. На момент проведения ревизии в бухгалтерии Управляющей дирекции учет Котельной в качестве имущества ТСЖ ЭЖК Эдем отсутствует.

Котельная использовалась исключительно в целях обеспечения теплом помещений МКД №6 в квартале I.

ТСЖ ЭЖК Эдем Договоры по обеспечению теплом собственников помещений в МКД №6 не заключались, но, при этом, в Договорах управления Общим имуществом ЭЖК Эдем, заключаемыми между всеми собственниками помещений ЭЖК Эдем и ТСЖ ЭЖК Эдем, только для собственников помещения МКД 6, включено в обязательство ТСЖ ЭЖК Эдем обеспечение теплом МКД 6.

Тем не менее, в расходах за 2018 год, при отсутствии в утвержденной Смете доходов и расходов, были произведены затраты на компенсацию «газа для МКД 6» на сумму 3084т.р., что сопоставимо с общими платежами собственников помещений МКД 6 за тепло. Достаточных обоснований этой компенсации, включая расчеты, определяющие размер, и причины, Управляющей дирекцией предоставлено не было.

Утверждение тарифа оплаты собственниками помещений за предоставления тепла, ни Правлением, ни Общим собранием ТСЖ ЭЖК Эдем не производилось. Обоснование применяемого тарифа 29р./м² в месяц Управляющей дирекцией не предоставлено.

Отдельный Бухгалтерский и Управленческий учет затрат, включая ежемесячные расходы Управляющей дирекцией, амортизационные отчисления, а также доходов от уплаты собственниками помещений за тепло, Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем не производился.

В Отчетности ТСЖ ЭЖК Эдем, представленной на утверждение Общим собранием членов ТСЖ ЭЖК Эдем, Отчет об использовании Котельной отсутствует. В результате этого члены ТСЖ ЭЖК Эдем лишены возможности ознакомления с результатами работы по использованию котельной.

Есть основания утверждать, что расходы по Котельной, включая расходы Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем, амортизационные отчисления превышают получаемые доходы от собственников помещений МКД №6 за предоставление тепла.

Рекомендации:

1. Организовать, при достаточных основаниях, учет Котельной, как имущества ТСЖ ЭЖК Эдем.
2. Утвердить решением Общего собрания членов ТСЖ ЭЖК Эдем необходимость приобретения Котельной и определение источника финансирования.
3. Организовать Бухгалтерский учет расходов по содержанию Котельной, в том числе, расходов Управляющей дирекции и амортизационных расходов. Учет энергоресурсов производить по приборам учета, расходы эксплуатирующих организаций – по отдельным договорам.
Рассчитать и утвердить тарифы на услуги собственникам помещений в МКД 6 по предоставлению тепла, исключая убытки по содержанию Котельной.
4. В состав Договоров на управление Общим имуществом собственников помещений МКД 6 включить услуги по предоставлению тепла.

III. Управление в 2018 году силами ТСЖ ЭЖК Эдем Общим имуществом МКД 6

Управление, силами ТСЖ ЭЖК Эдем, Общим имуществом собственников помещений МКД 6 производилось на основании решения Общего собрания членов ТСЖ ЭЖК Эдем, а также Общего собрания собственников помещений дома №6.

Подобный случай не предусмотрен законодательством, так как статьей 162 Жилищного кодекса РФ определено в пункте 1, что Управляющая организация должна обладать «лицензией на осуществление деятельности по управлению МКД...». Вышеуказанная лицензия у ТСЖ ЭЖК Эдем отсутствует. Управление Общим имуществом МКД, в котором создано ТСЖ, осуществляется в соответствии со статьей 162 пункт 9 Жилищного кодекса и однозначно предполагает, что ТСЖ в этом случае должно быть создано именно собственниками помещений МКД. Собственниками помещений МКД 6 ТСЖ не создавалось.

Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем был предъявлен Акт приемки-передачи жилого дома №6 в квартале I ТСЖ ЭЖК Эдем от ООО «Продвижение». При этом, дата составления Акта отсутствует, что не позволяет определить законность его подписания должностными лицами Управляющим директором ТСЖ ЭЖК Эдем Козлачковым И.А. и Генеральным директором ООО «Продвижение» Чунаревым В.И., указанным в Акте как собственник МКД. Вышеупомянутый Акт, не в коей мере, не может подменять Акт приема-передачи Общего имущества МКД 6 от собственников помещений в управление ТСЖ ЭЖК Эдем, который в Управляющей дирекции отсутствует.

Договоры управления Общим имуществом МКД 6 в квартале I между ТСЖ ЭЖК Эдем и собственниками помещений МКД, как таковые, отсутствуют. При этом, в Договорах управления Общим имуществом ЭЖК Эдем, заключенными между собственниками недвижимости ЭЖК Эдем и ТСЖ ЭЖК Эдем, только для собственников помещения МКД 6, включено обязательство ТСЖ ЭЖК Эдем по управлению Общим имуществом МКД 6. Перечень этого имущества отсутствует.

Все это является нарушением Жилищного кодекса РФ, в том числе, статьи 162. Составление Сметы затрат, отдельный Бухгалтерский учет их, включая расходы Управляющей дирекции ТСЖ Эдем, Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем не производились.

Обоснование применяемого тарифа 17,5р/м² в Управляющей дирекции отсутствует, тариф Общим собранием ТСЖ Эдем не утверждался.

Некоторые Договоры с подрядными организациями, в том числе с ООО «Подмосковье», заключались на общий объем, одновременно связанный и с Общим имуществом Собственников недвижимости ЭЖК Эдем, и Общим имуществом МКД 6.

В отчетности о работе ТСЖ ЭЖК Эдем, представленной для утверждения Общим собранием членов ТСЖ ЭЖК Эдем, информация об управлении ОДИ МКД 6, включая плановую Смету доходов и расходов, а также результаты ее исполнения, отсутствуют.

В результате этого, члены ТСЖ ЭЖК Эдем лишены возможности ознакомления с результатами управления МКД 6.

Рекомендации:

1. Привести в соответствие с Жилищным кодексом отношения между ТСЖ ЭЖК Эдем и собственниками помещений МКД 6.
2. До решения этого вопроса, производить Бухгалтерский и Управленческий учет доходов и расходов при управлении Общим имуществом МКД 6, включающие в себя обоснованные затраты Управляющей дирекции, в том числе налоги, им следующие, стоимость энергоресурсов, используемых для помещений Общего имущества МКД 6, стоимость услуг подрядных организаций, оформляемых отдельными Договорами, исключив превышение расходов над доходами.

IV. Состояние и учет имущества ТСЖ и Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем

Состав Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем отражен в технических материалах Общих собраний членов ТСЖ ЭЖК Эдем, как справочный, а также, используется в качестве Приложений к Договорам управления, заключенными между ТСЖ ЭЖК Эдем и собственниками недвижимости ТСЖ ЭЖК Эдем.

При этом, в решениях Общих собраний членов ТСЖ ЭЖК Эдем и Общего собрания собственников недвижимости ЭЖК Эдем, признание этого имущества, как Общего имущества ЭЖК Эдем, включая его пополнение по годам, отсутствуют.

Указанный, в качестве Приложений к Договорам управления Общим имуществом собственниками недвижимости ЭЖК Эдем силами ТСЖ ЭЖК Эдем, Перечень Общего имущества, не соответствует составу Общего имущества, указанному в технических материалах Общих собраний членов ТСЖ ЭЖК Эдем. Необходимых изменений в него с 2010 года не вносилось.

Бухгалтерский учет Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем осуществляется не в полном объеме: инвентаризация не проводится, инвентаризационные карточки не ведутся, техническая документация, кроме инженерных сетей, не предъявлена.

В настоящее время ТСЖ ЭЖК Эдем оплачивает за содержание инженерных сетей Подрядчикам около 12млн.р./год, помимо затрат Управляющей организации.

Фонды амортизации инженерных сетей ТСЖ ЭЖК Эдем не создаются, что потребует от собственников недвижимости ЭЖК Эдем в будущем затрат на капитальный ремонт сетей. При признании нецелесообразности использования собственниками ТСЖ ЭЖК Эдем инженерных сетей в качестве Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем, собственники недвижимости ЭЖК Эдем будут освобождены от вышеперечисленных затрат без увеличения тарифов оплаты за энергоносители.

Кроме вышеупомянутого Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем, имеется недвижимость, которая приобреталась и эксплуатируется за счет Сметы по управлению Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, без каких-либо дополнительных взносов членов ТСЖ. Это земельные участки, в том числе, земельные участки, на которых находятся дороги, газоны, некоторые МКД, спортивные и детские площадки, стоянка для автомашин (одна из нескольких), помещение в цокольном этаже МКД 6 под названием «кладовая».

Вышеперечисленные объекты недвижимости являются де-юре собственностью ТСЖ ЭЖК Эдем, что предполагает возможное отторжение его, например, в случае банкротства ТСЖ ЭЖК Эдем, хотя, де-факто, эти объекты недвижимости приобретались ранее либо за счет средств собственников недвижимости ЭЖК Эдем, уплаченных в виде управленческих взносов по Договорам управления Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, либо за счет косвенного использования этого имущества.

Выявлено также в составе объектов недвижимости, управляемых ТСЖ ЭЖК Эдем за счет общей Сметы доходов и расходов на управление Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, Котельная в квартале I с газопроводом, приобретенная по Договору у ООО «Продвижение», упоминание о которой в бухгалтерии ЭЖК Эдем вообще отсутствует.

Вопросы отражения и учета Котельных как в квартале I, так и в квартале XV, подробно изложены в разделе II Заключения.

Содержание и эксплуатация котельных в изменяющихся условиях, когда в МКД должны быть и уже есть, отдельные Управляющие организации, не связанные с Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, также представляется нецелесообразным.

Рекомендации:

1. Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем подготовить юридически обоснованное решение Общего собрания собственников недвижимости ЭЖК Эдем, согласованное с решением Общего собрания членом ТСЖ Эдем и Правлением ТСЖ ЭЖК Эдем по вопросу объектов недвижимости, числящихся на балансе ТСЖ Эдем, и приобретенных за счет Сметы на управление Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, содержащее в себе следующее:
 - а) определяющее права собственников недвижимости ЭЖК Эдем на эти объекты, как Общедолевое имущество собственников недвижимости ЭЖК Эдем;
 - б) исключающее какие-либо возможности продажи либо утраты этих объектов без согласия Общего собрания собственников недвижимости ЭЖК Эдем.
2. Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем подготовить для принятия необходимого решения, определяющего состав Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем, на очередном Общем собрании собственников недвижимости ЭЖК Эдем.
Ежегодно, при необходимости, уточнять этот состав, по мере убытия и прибытия объектов Общего имущества, с утверждением на Общем собрании собственников недвижимости ЭЖК Эдем.
3. Управляющему директору и Главному бухгалтеру ТСЖ ЭЖК Эдем регулярно проводить инвентаризацию объектов Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем и Общего имущества ТСЖ ЭЖК Эдем. Организовать хранение технической документации и ведение инвентаризационных карточек, содержащих всю необходимую информацию.
4. Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем организовать всестороннее обсуждение вопроса отношения к инженерным сетям, как к объектам собственности и учета, с привлечением экспертов, членом Ревизионной комиссии, активных собственников недвижимости поселка.

Примечание.

Рекомендации в части Котельных в кварталах I и XV, как объектов Общего имущества, изложены в разделе II Заключения.

V. Договоры подряда и оказания услуг, связанные с управлением Общим имуществом собственников недвижимости ЭЖК Эдем, заключенные ТСЖ Эдем с Исполнителями.

Производилась проверка Договоров, заключенных с ООО «Юлма» (обслуживание газопроводов, расположенных в жилых (многоквартирных) домах и на техническое обслуживание Котельной в квартале XV, ИТП6, ИТП 9) с ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» (оказание охранных услуг)) и с ООО «Русьстрой» (устройство ограждения).

Договоры с ООО «Юлма» и ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» заключены около 10 лет назад и имеют большое количество Дополнений, которые не во все случаях имеют единую нумерацию, учет их по реестру либо журналу не производился.

1. Договоры с ООО «Юлма»

Несмотря на то, что Общим имуществом МКД №№1,2,3 с 01.11.2018г. управляет сторонняя Управляющая компания, ТСЖ ЭЖК Эдем производит и по настоящее время оплату за обслуживание газопроводов МКД №№1,2,3 на основании Договора на обслуживание газопроводов.

Согласно Договора на техническое обслуживание Котельной в квартале XV, ИТП 6, ИТП 9, несмотря на то, что ИТП 6 размещено в доме 4, а ИТП 9 в Административном здании и являются Общим имуществом собственников помещений, соответственно, МКД 4 и Административного здания, ТСЖ ЭЖК Эдем производил в 2018 году и продолжает производить оплату за техническое обслуживание ИТП 6 и ИТП 9.

Управляющим директором ТСЖ ЭЖК Эдем своевременно не произведено определение границ ответственности собственниками помещений МКД №№1,2,3, и Административного здания, не уточнило состав и стоимость работ Договоров на обслуживание газопровода и техническое обслуживание Котельной в квартале XV, ИТП6, ИТП 9, что привело к неправомерной оплате за услуги, не связанные с управлением Общим имуществом собственниками недвижимости ЭЖК Эдем.

2. Договор с ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» на охранные услуги

При проверке Договора выявлены нижеследующие недостатки. В Дополнительном соглашении №10 от 25.01.2019г., к Договору №Э2000/2011 от 01.10.2011г., в качестве предмета Договора, указано, что «комплекс охранных услуг включает в себя»:

- охрана объектов и имущества собственников, находящегося в собственности, во владении, в пользовании, в хозяйственном ведении, оперативном управлении или доверительном управлении Заказчика...;

- обеспечение внутриобъектового и пропускного режимов на объектах.

При этом, никаких документов, определяющих перечень объектов и имущества, передаваемого под охрану, а также документов, определяющих состав внутриобъектового и пропускного режимов, обеспечение которых возложено на ООО ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000», в Управляющей организации не обнаружено.

В этом же Дополнительном соглашении №10, п.3 указано, что «оплата производится за работу семи охранников, находящихся на работе круглосуточно». В действительности, согласно «Графика работы постов объекта ТСЖ ЭЖК Эдем», утвержденного Генеральным директором ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000»,

фактически четыре человека находятся на рабочем месте, а три - на отдыхе или в резерве, что не соответствует «нахождению на работе».

По установившейся практике заключения Договоров на охранные услуги, общепринятая терминология «пост» - обеспечение охранним предприятием нахождение работника охраны в конкретном месте либо при исполнении конкретной функции непрерывно. Исходя из графика работы постов, очевидно, что охранный предприятие ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» обеспечивает содержание четырех постов охраны.

В договоре с ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» не отражены услуги, оказываемые ТСЖ ЭЖК Эдем, в виде предоставления оборудованных и отапливаемых мест отдыха для работников ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000».

Договором не предусматриваются адекватные санкции, соразмерные с размером потерь собственниками недвижимости ЭЖК Эдем, связанные с неисполнением охранним предприятием договорных обязательств, например, при выявлении случаев нарушений, допущенных ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» по обеспечению контрольно-пропускного режима при допуске на территорию ЭЖК Эдем.

3. Договор с ООО «Русьстрой» по устройству ограждений.

По работам на устройство забора (или ограждения) Управляющим директором ТСЖ ЭЖК Эдем никаких документов, помимо Сметы, утвержденной Председателем Правления, представлено не было.

При этом, мною запрашивались Договор и Доп. Соглашение, заключенных между ТСЖ ЭЖК Эдем и ООО «Русьстрой» на устройство ограждений, документальной подтверждение о назначении должностных лиц Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем по проверке Смет на подрядные работы и приемку работ, Техническое задание, Техническая документация и Исполнительная документация на приемку работ.

Мое обращение к Управляющему директора пригласить представителей ООО «Русьстрой» для обсуждения моих замечаний к Смете и обсудить, было проигнорировано.

При проверке мною Сметы с привлечением специалистов, несмотря на ограниченную информацию, полученную и в Управляющей дирекции, выявлены ряд нарушений при применении расценок, определения объема работ и коэффициентов, учитывающих условия производства работ, значительно увеличивающих стоимость

Рекомендации:

1. Управляющему директору ТСЖ ЭЖК Эдем привести Договоры с ООО «Юлма» в соответствии с действующими условиями, в части объемов и стоимости работ.
2. Председателю Правления ТСЖ ЭЖК Эдем рассмотреть замечания к Договору с ЧОП «ЭКСКАЛИБУР -2000» и принять соответствующее решение.
3. Председателю Правления ТСЖ ЭЖК Эдем установить единый порядок подписания Договоров подряда (оказания услуг)

4. Председателю Правления ТСЖ ЭЖК Эдем и Управляющему директору определить ответственных лиц Управляющей дирекции за проверку Смет и принятие работ по Договорам подряда.
5. Управляющему директору ТСЖ ЭЖК Эдем установить единый порядок учета (регистрации) Договоров подряда (оказания услуг), включая Дополнений к Договорам.

VI. Договоры Управления, заключенные ТСЖ ЭЖК Эдем с Собственниками недвижимости ЭЖК Эдем.

Общим собранием Собственников недвижимости ЭЖК Эдем в 2009 году был выбран способ управления Общим имуществом ЭЖК Эдем силами ТСЖ ЭЖК Эдем.

Проверка Договоров управления, заключенных ТСЖ ЭЖК Эдем с собственниками недвижимости ЭЖК Эдем, выявила ряд существенных недостатков.

Договоры управления различаются как по форме составления, так и по составу оказываемых услуг и предоставляемых коммунальных ресурсов, составу Общего имущества:

- договор №15-8-М называется «Договор по предоставлению коммунальных услуг», при том что остальные имеют название «Договор управления экспериментальным жилым комплексом Эдем»;
- имеются различия по составу предоставляемых коммунальных ресурсов: для Собственников недвижимости в МКД №6, №5, №4 - отсутствует предоставление газа; для Собственников МКД №1, №2, №3, коттеджей и таунхаусов – отсутствует предоставление тепла;
- по составу услуг. Для Собственников недвижимости МКД №6 Договором предусматривается помимо управления Общим имуществом Собственников недвижимости ЭЖК Эдем, также и управление Общим имуществом Собственников недвижимости МКД №6, без указания перечня этого имущества. Во всех остальных Договорах Собственников ЭЖК Эдем не предусматривается управление каким-либо имуществом, помимо Общего имущества Собственников недвижимости ЭЖК Эдем.
- В состав всех Договоров не внесены изменения, касаемые сбора и вывоза мусора, соответствующие сегодняшним условиям.

Состав Общего имущества Собственников недвижимости ЭЖК Эдем в Договорах различный. Состав его не учитывает все Общее имущество в полном объеме, в том числе, имущество, которое было создано за счет средств Собственников недвижимости ЭЖК Эдем за последние несколько лет и, согласно отчетности ТСЖ ЭЖК Эдем, используется в качестве Общего имущества Собственников недвижимости ЭЖК Эдем.

Законодательство предусматривает для Договоров управления Общим имуществом конкретного ТСЖ (ТСН) единые формы и условия Договора, что не соблюдается в проверенных Договорах.

Решения о необходимости разработки проектов Договора управления Общим имуществом Собственников недвижимости ЭЖК Эдем и Договора управления Общим имуществом МКД, принимались на нескольких заседаниях Правления ТСЖ ЭЖК Эдем в 2018 году, но исполнения не последовало.

Отмечено неисполнение Договоров, в том числе, не предоставляются Собственникам недвижимости квартальная отчетность по работе ТСЖ ЭЖК Эдем, связанная с управлением Общим имуществом, несвоевременная уплата ТСЖ ЭЖК Эдем за поставку коммунальных ресурсов (на конец 2018 года задолженность ТСЖ ЭЖК Эдем за ресурсы перед поставщиками составляет более 20 млн. рублей, при

том, что задолженность Собственников недвижимости ТСЖ в разы меньше), ведение и хранение документации Общего имущества.

Рекомендации:

1. Правлению и Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем подготовить и, при необходимости, представить на утверждение Общим собранием Собственников недвижимости ЭЖК Эдем форму «Договора управления Общим имуществом», единую для всех Собственников недвижимости ЭЖК Эдем.
2. Управляющему директору ТСЖ ЭЖК Эдем обеспечить, в части его касающей, безусловное исполнение «Договоров управления Общим имуществом ЭЖК Эдем».

VII. Некоторые вопросы организации работы ТСЖ ЭЖК Эдем, связанные с управлением Общим имуществом и предоставлением услуг Собственникам недвижимости ЭЖК Эдем.

1. По процедуре проведения Общих собраний членов ТСЖ (Собственников недвижимости) ЭЖК Эдем.

В замечаниях Счетной комиссии IX Общего собрания членов ТСЖ ЭЖК Эдем в 2019г. было отмечено ряд недостатков, относящихся к процедуре проведения Общих собраний.

Присоединяясь к мнению Счетной комиссии, рекомендуется разработать и утвердить на Общем собрании Регламент проведения Общих собраний.

2. По отчетности ТСЖ ЭЖК Эдем, представляемой Собственникам недвижимости ЭЖК Эдем.

Выяснено, что персонально ответственные лица за составление отчетности, предусмотренной Договорами управления Общим имуществом Собственников недвижимости ЭЖК Эдем, и порядок ее утверждения, ни Правлением, ни Управляющим директором ТСЖ ЭЖК Эдем, не определялись.

Как следствие этого, квартальная отчетность в 2018 году не составлялась вообще, отчетность за 2018 год была предоставлена с задержкой по срокам и крайне низкого качества.

Рекомендации. Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем установить персонально ответственных лиц за подготовку отчетности по работе ТСЖ ЭЖК Эдем, связанной с управлением Общим имуществом и оказанием услуг Собственникам недвижимости ЭЖК Эдем, и порядок ее утверждения.

3. По участию действующего члена Ревизионной комиссии в заседаниях Правлений ТСЖ ЭЖК Эдем в качестве секретаря заседаний Правлений ТСЖ ЭЖК Эдем.

Так как членами Ревизионной комиссии должна осуществляться проверка Протоколов заседания Правления ТСЖ ЭЖК Эдем, то привлечение действующих членов Ревизионной комиссии в заседаниях Правления ТСЖ ЭЖК Эдем, в качестве секретаря заседания Правления, не рекомендуется.

4. Использование официального сайта ЭДЕМГРАД.

В связи с непредставлением Управляющим директором ТСЖ ЭЖК Эдем информации о деятельности официального сайта ТСЖ ЭДЕМГРАД, установить вопросы правовых отношений между ТСЖ ЭЖК Эдем и владельцем сайта, правил использования, в том числе, порядок размещения информации и модерирования сайта, оказалось невозможным.

Мои попытки выяснить, по чьему указанию был размещен на сайте ТСЖ ЭДЕМГРАД отчет за 2018г., который даже не проходил процедуру утверждения на Правлении, оказались безуспешными.

Рекомендации. Разработать и утвердить на заседании Правления ТСЖ ЭЖК Эдем Регламент по использованию официального сайта ЭДЕМГРАД.

5. Регламентация работы Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем:

Несмотря на то, что Правлениями ТСЖ ЭЖК Эдем предыдущих созывов, были разработаны Стандарты (Регламенты), определяющие во многих вопросах порядок действий Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем, руководящие работники

Управляющей дирекции с большинством Регламентов не знакома, на официальном сайте они не размещены.

Рекомендации. Правлению ТСЖ ЭЖК Эдем принять меры по системной регламентации работы Управляющей дирекции ТСЖ ЭЖК Эдем, используя ранее утвержденные Регламенты и, в необходимых случаях, подготавливать новые Регламенты.

VIII. О заключении Ревизионной комиссии ТСЖ ЭЖК Эдем по годовому отчету за 2017г. и результатах ревизии за 2017г.

Заключение Ревизионной комиссии было составлено 14.02.2019года, то есть, по истечению более чем одного года, после окончания ревизируемого 2017года, и было доведено до сведения Общего собрания, проводимого с 15.03.19года по 01.06.2019года в виде материалов к IX Общему собранию членов ТСЖ Эдем .

В Заключении Ревизионной комиссии было указано большое количество недостатков, однако, до настоящего времени, следов рассмотрения недостатков, указанных в Акте Ревизионной комиссии, ни в решениях Правления ТСЖ ЭЖК Эдем, ни в документации Управляющей дирекции, не обнаружено.

Мероприятия по устранению недостатков, отмеченных в Заключении Ревизионной комиссии, ни Правлением ТСЖ ЭЖК Эдем, ни Управляющей дирекцией, не составлялись.

В результате того, что Правлением и Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем не было придано значения, отмеченному в Акте Ревизионной комиссии, росту задолженности перед энергопоставляющими организациями и необходимостью выяснению причин этого, в 2018г. происходило дальнейшее наращивание задолженности без выяснения причин и принятия мер.

Также, Правлением и Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем не было принято никаких мер, в части наведения порядка учета Общего имущества собственников недвижимости ЭЖК Эдем и имущества ТСЖ ЭЖК Эдем, в том числе, проведение инвентаризаций.

Правлением и Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем проигнорированы замечания Ревизионной комиссии о неправомерном отражении в доходах ТСЖ ЭЖК Эдем, перечисленных собственниками помещений МКД средств для фондов капитального ремонта МКД и фондов МКД, рекомендации по необходимости отчетности по управлению Общим имуществом МКД 6 и ряд других замечаний.

В Заключении Ревизионной комиссии указано о полном игнорировании Правлением и Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем замечаний Актов Ревизионной комиссии по годовому отчету за 2016год и результат их ревизии за 2016 год.

Рекомендации

1. Считаю необходимым доводить до сведения собственников недвижимости ЭЖК Эдем Заключений Ревизионной комиссии заблаговременно, до формирования перечня вопросов, обсуждаемых на Общих собраниях.
2. Правлению и Управляющей дирекцией ТСЖ ЭЖК Эдем руководствоваться в своей работе Заключениями Ревизионной комиссии, определяя Мероприятиями сроки и ответственных лиц за исполнение.

Заключение составлено на 18 (восемнадцать) листах

Член Ревизионной комиссии _____

Пашко Н.С.

(подпись)

« 25 » ноября 2019г.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

