

Акт
ревизии финансово-хозяйственной деятельности
ЖСК «Вильнюс» за 2024 г.

г. Москва

18 марта 2025 г.

Настоящий Акт предоставляется общему собранию членов ЖСК «Вильнюс» и собственникам жилья в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Коломенский пр-д, д. 8, корп.1, 2, 3.

Ревизия проводилась в период с 30.01.2025 г. по 18.03.2025 г. (выборочно, дистанционно) ревизором: Масленниковой В.В. Другие члены ревизионной комиссии не участвовали в проверке. (Погосян Норайр Данилович болен с 2023 г., Сидоров Евгений Алексеевич написал заявление об исключении из членов ревизионной комиссии, в работе комиссии в 2024 г. участие не принимал).

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» осуществлена за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Ревизия осуществлена на предмет выработки мнения (суждения) о достоверности данных предоставленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Вильнюс» на 31.12.2024 года, корректности отображения существенной информации для конечного пользователя (собственники, собственники-члены ЖСК) целевого использования фондов ЖСК, исполнение сметы и другие вопросы касательно деятельности ЖСК «Вильнюс», далее ЖСК.

На дату проведения ревизии были запрошены следующие документы:

- Протоколы Правления за 2024 г. с сопутствующей документацией- **предоставлены.**
- Протоколы Общего Собрания за 2024 г. - **предоставлены.**
- Утвержденная смета на 2024 год с расшифровкой формирования статей - **предоставлены в общей табличной форме, даны пояснения о методике формирования.**
- Выписки по р/с из обслуживающих банков (расширенная с оборотами с 01/01/2024-31/12/2024) в формате excel- **предоставлена.**
- Порядок/Регламент использования фонда капитального ремонта - **не предоставлены и не разработаны**
- Порядок/Регламент учета фонда капитального ремонта, платы за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги с собственников помещений не являющиеся членами ЖСК - **не предоставлены и не разработаны.**
- Положение о Ревизионной комиссии (при наличии) – **не разрабатывалась.**
- Положение о Правлении (при наличии) - **не разрабатывалась.**
- Обращения членов ЖСК и собственников (письменные) - **предоставлены.**
- Договора с подрядчиками, контрагентами, ресурсоснабжающими организациями - **предоставлены.**
- Акты сверки- **предоставлены.**
- Бухгалтерская отчетность на 31 декабря 2024, регистры бухгалтерского учета - **предоставлены.**
- Учетная политика, приказ - **предоставлена.**
- Рабочий план счетов- **предоставлен.**
- ОСВ по всем счетам бухгалтерского учета за 2024 г - **предоставлена.**
- другие регистры в соответствии с запросом - **предоставлены.**

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

Из представленных документов для ознакомления следует:

1. ЖСК «Вильнюс» 7724180223, зарегистрировано 27 декабря 1995 года, Юридический адрес: 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д. 8, корп. 3. В проверяемый период с 01.01.2023 г. по 24.06.2023 г. Председателем Правления была Кестер И.И., 24.06.2023 г. избран новый Председатель Правления Кретов А.П., в соответствии с Протоколом от 24.06.2023. г.
2. ЖСК имеет один общий расчетный счет в ПАО «Сбербанк». Три расчетных счета в ПАО «ВТБ», открытых для учета средств капитального ремонта. Закрыты в октябре 2024 г., в связи с принудительной передачей фонда капитального ремонта региональному оператору.
3. Согласно предоставленным данным от Председателя Правления общая численность собственников составляет 305 человек. Членов ЖСК 446 человек.
4. Правовое положение ЖСК «Вильнюс» - Согласно ст.110 ЖК РФ ЖСК: «Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.» «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы (далее также - жилищные кооперативы) являются потребительскими кооперативами.» п.7.2. Устава «ЖСК Вильнюс» ЖСК имеет право исполнять функции управляющей компании.

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

1. Результаты Общего годового отчетного собрания членов ЖСК «Вильнюс» за 2023 год и отчета ревизионной комиссии за 2023 г.

Общее годовое отчетное собрание членов ЖСК проводилось 29 июня 2024 г. в очной форме.

Собрание проведено с нарушениями действующего законодательства – при подсчете голосов представлены доверенности в количестве 12 шт., доверенности заверены Председателем Правления Кретовым А.П. 1 доверенность выдана не члену ЖСК.

Согласно (п. 3 ст. 185.1 ГК РФ) доверенности могут быть заверены:

- нотариально (п. 2 ст. 48 ЖК РФ), организацией, в которой доверитель работает, образовательным учреждением, в котором доверитель учится, главным врачом медицинского учреждения, в случае нахождения в стационаре.

Итоги голосования не отражают реальные результаты голосования. Правление второй год применяет недобросовестную практику, использует доверенности, выданные с нарушением ЖК РФ и ГК РФ. Своими действиями искажает результаты голосования.

2. Судебные иски

1.2. В сентябре 2023 г в Симоновский суд г. Москвы поступил коллективный иск о признании недействительным решения Протокола Общего отчетно-перевыборного собрания от 24.06.2023 г. В декабре 2024 г. истцам отказано в удовлетворении иска. Подана апелляционная жалоба. Мотивированное решение не опубликовано. Расходы на оплату юриста-15 000 руб.

1.3. ЖСК «Вильнюс» был привлечен в качестве ответчика по иску АО «Экотехпром» на сумму 243 547, 70 руб. за неуплату услуг по вывозу мусора. Задолженность образовалась ввиду спора по применяемому тарифам. Суд обязал ЖСК выплатить сумму долга и судебные издержки в размере 7 871 руб. Для защиты позиции ЖСК был нанят юрист, расходы составили 80 000 руб.

1.4. В производстве Симоновского районного суда находится иск ЖСК по возмещению платы за коммунальные услуги к собственнику. В ноябре 2024 г. ЖСК отказано в удовлетворении иска. Подана апелляционная жалоба. Для защиты позиции ЖСК был нанят юрист, расходы составили 100 000 руб.

1.5. В октябре 2024 г. ЖСК был привлечен в качестве ответчика по иску ПАО СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ «ЭНЕРГОГАРАНТ» на сумму 43 601,21 руб. В январе 2025 г суд отказал в удовлетворении требований истца.

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

Согласно учетной политики от 31.12.2019 г. ЖСК ведет модифицированный бухгалтерский учет. Является субъектом малого бизнеса. Применяет УСН (доходы за вычетом расходов).

В проверяемом периоде была проведена выборочная проверка. Факты корректности ведения налогового учета не проверялись. Проведена проверка регистров бухгалтерского учета, авансовых отчетов, выборочно актов выполненных работ, заключенных договоров. По итогам проверки деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2024 г. нарушения выявленные по итогам проверки 2023 частично были устранены, материалы учитываются на 10 счете, сократился объем закупок материалов на рынке, расходные материалы преимущественно закупаются через интернет магазины.

№	Замечания и нарушения по итогам 2024 г.	Примечание/Рекомендации
1.	<p>Порядок учета товарно-материальных Не оформляются акты списания, данный порядок предусмотрен учетной политикой от 31.12.2019 г. ТМЦ списываются в эксплуатацию без привязки к объекту, без детализации. Приказом не определено материально-ответственное лицо. Согласно ПБУ 10/99 учет затрат ведется в разрезе каждого объекта. Учет ведется агрегировано. Ответственными лицами не составляются акты о</p>	<p>При закупке товаров на небольшие суммы ведение агрегированного учета допустимо, но при проведении ежегодного ремонта, отвлекающего большие финансовые ресурсы, использование учета по принципу «одного котла» не допустимо. Учет должен быть построен в разрезе каждого объекта (корпуса МКД). Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация товарно-материальных ценностей в местах их хранения,</p>

	<p>количестве и номенклатуре, на какой объект устанавливаются, используются материалы, что не позволяет бухгалтеру вести учет в разрезе объектов (корпуса МКД).</p>	<p>нахождения не проводилась. Согласно УП данные необходимо подтверждать. т.к. на балансе находится имущество, подлежащее инвентаризации. Необходимо провести инвентаризацию</p>
<p>2.</p>	<p>Авансовые отчеты Проведена сплошная проверка расходов за 2024 год. Выявлены незначительные нарушения при оформлении, отражении фактов хозяйственной деятельности, в ходе проверки все нарушения устранены. Повторная проверка авансовых отчетов не проводилась. Своевременность предоставления оправдательных документов не проверялась.</p>	<p>Рекомендации данные по результатам проверки деятельности за 2023 год были приняты к сведению и учтены в работе.</p>
<p>3.</p>	<p>Корректность ведения бухгалтерского учета 3 В отчетном периоде в полном объеме не проверялась. 3.2. Остатки по расчетам с РСО проверены на основании предоставленных актов сверки. 3.3. Выявлены оплаченные работы ООО «ЕОК «ОСНОВА» по монтажу контакторов на сумму 127 680 руб. Факта закупки данного <u>оборудования нет</u>. Предоставлен договор только на монтаж оборудования. Бухгалтер не может достоверно отразить факт хозяйственной деятельности. 3.4. Выявлена просроченная дебиторская задолженность. <u>Резервы не созданы</u>. Остаток по счету 60.02. Срок исковой давности по взысканию прошел. 3.5. Выявлена переплата за предоставление доступа к информационным ресурсам «Бурмистр.ру» 32,6 тыс. руб. 3.6. В пассиве баланса в разделе «Краткосрочные обязательства» не отражена кредиторская задолженность. 3.7. В «Оценочные обязательства», используется для формирования резервов по предстоящим расходам (ежемесячное начисление ЖКУ) при этом не понятно что еще заложено в «оценочные обязательства».</p>	<p>В процессе проверки, выявленные нарушения, частично были устранены. 3.4. Под выявленную просроченную дебиторскую задолженность в размере 2 794 тыс.руб. необходимо создать резервы и определить на собрании за счет каких источников будет списана задолженность. Выводы ревизора о списании дебиторской задолженности (принятия решения на ОСС) не противоречит письму Минфина от 16.09.2015 г. и ст.266 НК РФ 3.3. Отразить оборудование по счетам учета. 3.5. Отразить аванс по переплате ООО «Бурмистр». 3.6. Зачитывать между собой значения статей активов и пассивов баланса нельзя (п. 34 ПБУ 4/99). По всем активно-пассивным счетам отражайте в балансе развернутое сальдо. Применение УСНО, не освобождает от правильности ведения бух.учета. 1. С учетом требований УП п.4.15 Годовая бухгалтерская отчетность должна быть утверждена на годовом собрании членов ЖСК. 2. Рекомендуется прописать порядок учета операций, фактов хозяйственной деятельности, отличающихся от учетной политики. Адаптировать учетную политику</p>
<p>4.</p>	<p>Фонда капитального ремонта В июле 2024 года фонд капитального ремонта был передан региональному оператору. Собственниками - членами ЖСК в марте 2023 г. направлялся запрос, <u>06 марта 2023 г.</u>, получен лично Председателем Правления Кестер И.И. Ответ на это запрос не получен. <u>12.05.2023</u> по почте было направлено требование о включении вопроса по кап.ремонту стояков в повестку общего годового собрания. Данный вопрос не был включен в повестку дня собрания. Дан ответ о необходимости проведения ОСС. В 2023 году Кестер И.И. в своем отчете Председателя Правления указывала на необходимость проведения собрания по утверждению сроков и сметы по капитальному ремонту стояков ХВС и ГВС в рамках региональной программы. Собственниками - членами ЖСК направлялось требование в адрес Председателя Правления о включении данного вопроса в повестку годового собрания. Данный вопрос не был включен в повестку дня годового собрания. Дан ответ о необходимости проведения ОСС.</p>	<p>По данному факту <u>собственниками были направлены</u> запросы в Департемент капитального ремонта, Прокуратуру, Фонд капитального ремонта, МЖИ, дать правовую оценку. Прокуратура ответила, что не подменяет деятельность органов контроля. МЖИ, Департамент кап.ремонта, ФКР дали ответ, что основанием послужил <u>факт нарушения сроков проведения капитального ремонта в рамках региональной программы</u>. В феврале 2025 г ФКР был проведен конкурс по отбору подрядчика на проведение капитально ремонта стояков ХВС и ГВС. Точной информации о сроках проведения работ в 2025 г. на дату составления отчета нет. Факты и хронология событий подтверждают <u>сознательное бездействие Правления</u>. Утверждение Правления, что собственники виноваты «что так получилось с капитальным ремонтом это их вине», по моему мнению не состоятельны., т.к. собственники в 2015 г. не утвердили график ремонта, но утвердили способ формирования фонда капитального ремонта, такое</p>

<p>Собрание проведено не было. По действующей практике, только Правление может созывать собрание. <u>29.08.2023</u> г. Председатель Правления получил запрос от Управы района Нагатино-Садовники о проведенных работах и протоколах собственников с решением о переносе сроков проведения работ. <u>30.08.2023</u> г Кретов А.П. предоставил ответ и попросил <u>изменить способ формирования фонда капитального ремонта на счет рег.оператора.</u></p> <p>Только <u>13.06.2024</u> г. Департамент кап.ремонта на комиссии рассмотрел «вопрос о необходимости проведения работ по ремонту стояков, фасадов, крыш.» Были предоставлены акты работ, «...В связи с тем, что <u>собственники помещений</u>, в срок, предусмотренный региональной программой, <u>не провели капитальный ремонт,...принято решение о формировании фонда кап.ремонта на счете регионального оператора»</u></p> <p><u>Нарушение сроков проведения капитального ремонта послужило основанием принудительной передачи фонда капитального ремонта региональному оператору на основании ч.7 ст.189 ЖК РФ.</u></p> <p>Тем не менее стояки требовала капитального ремонта, что подтверждается суммами, потраченными на ремонт: В 2024 г.-188 тыс. руб. В 2023 г. - 409 тыс. руб В 2022 г. - 160 тыс. руб. Запорная арматура в трех корпусах – 459 тыс. руб. Итого- 597 тыс. руб. за 2023-2024 г., 619 тыс. руб. 2022 г.</p>	<p><i>решение не повешало позже провести ОСС и утвердить ремонт фасадов и крыш МКД за счет средств капитального ремонта.</i></p> <p><i>В 2024 году было проведено ОСС по вопросу установки камер видеонаблюдения, но почему не было проведено собрание по вопросу капитального ремонта стояков остается terra incognita.</i></p> <p><i>Желание Председателя изменить способ формирования фонда капитального ремонта проявление злоупотреблением правом.</i></p> <p><i>Сознательное непроведение ОСС Правлением, которое было в курсе, но бездействовало, не поддается оценке.</i></p> <p><i>За этот период до собственников не была доведена информация, о не были уведомлены о принятых решениях.</i></p> <p><i>Согласно ст. 119 ЖК РФ ч.2</i></p> <p><i>Председатель правления жилищного кооператива:</i> «1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива; 3) «Председатель правления жилищного кооператива при осуществлении прав и исполнении обязанностей должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно».»</p> <p><i>По моему мнению, Правление действовала в своих интересах, недобросовестно и не разумно.</i></p>
<p>5. Проверка заключенных, расторгнутых договоров. Актов выполненных работ.</p> <p>5.1. Расторжение договора с ООО «ЭПС» и заключение нового с ООО «ЕОК «Основа».</p> <p>В октябре 2023 г был расторгнут договор с ООО «ЭПС» на техническое обслуживание ДУ и ППА. (системы дымоудаления и противопожарной автоматики). Данный вид деятельности является лицензируемым. Лицензия ООО «ЕОК «ОСНОВА» получена только 24.04.2023 г.</p> <p>Согласно Протоколу Правления от <u>24.08.2023</u> г. о расторжении договора на обслуживание с ООО «ЭПС» и заключении договора с ООО «ЕОК «Основа» - причиной расторжения договора стала возможность снижения оплаты за предоставляемые услуги на 4 тыс. руб. в месяц (48 тыс. в год.)</p> <p><u>С даты расторжения договора и по сентябрь 2024 г ООО «ЕОК «Основа» не осуществляла обслуживание по данному направлению,</u> что подтверждается банковской выпиской и отсутствием актов выполненных работ. Фактически год, противопожарная инфраструктура дома не обслуживалась.</p> <p><u>В сентябре 2024 г. заключен новый договор с ООО "КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ" (ИНН 7702719712), сайт компании ksb1.ru. Компания имеет лицензию № 77-Б/01817 от 2 марта 2015 года (Лицензирование деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений)</u></p> <p>По данным из открытых источников, компания является специализированной, выполняет широкий комплекс работ. Имеет необходимые лицензии и сертификаты, которые опубликованы на сайте компании.</p> <p>Компанией выявлены нарушения в работе автоматики, проведены работы по восстановлению систем на сумму 149 тыс. руб. Ежемесячное обслуживания 3-х корпусов - 26 тыс. руб. в месяц.</p>	

<p>5.2. <u>Работы выполняемые ООО «ЕОК «Основа».</u> В ноябре 2021 г. был заключен договор на техническое содержание и текущий ремонт ОИ МКД. Каждый год договор пролонгируется. . Акты по Договору на техническое содержание и текущий ремонт ОИ содержат упрощенную информацию, не позволяющую определить перечень выполняемых работ, не понятно как осуществляется контроль за выполненными работами которые входят в минимальный перечень оказываемых услуг. 01 июля 2024 года Правление досрочно расторгло Договор №№1-3/21 от 27.11.2021 и заключило новый 01.06.2024 г. №01В на оказание услуг по содержанию инженерных сетей общего имущества МКД ЖСК «Вильнюс». Сумма договора составила 274, 6 тыс. руб. в месяц или 3 295 тыс. руб. в год. Название договора не совпадает с предметом договора, а именно с перечнем работ указанным в Приложении №2; - содержит перечень работ на санитарные работы по содержанию мест общего пользования. - работы по осмотру конструктивных элементов здания - и д.р. пункты не относящиеся к инженерным сетям. Приложение №1 является сметой, в которой прописана стоимость работ персонала (электрик, сантехник, электрогазосварщик), уборщика лестничных клеток и уборщика мусора и 1 единицы административного персонала, а также услуги по работе аварийно-диспетчерской службы. По своей сути это прежний договор на техническое содержание и текущий ремонт ОИ МКД, но с существенными изменениями, новый договор УЖЕ не предусматривает: - мелкий ремонт кровли и ограждающих элементов - смену частей водосточных труб и прочистку внутреннего водостока. - техническое обслуживание и мелкий ремонт вентиляции - содержание стен и фасадов (исключены п.1.3., 1.4., 1, 2, 1.7. - части комплекса работ по обслуживанию центрального отопления, систем горячего и холодного водоснабжения и систем электроснабжения (исключен пю 2.1., 2.4., 2, 5, 3, 1, 3.3). Полностью исключен пункт 4. Договор заключен с существенным сокращением перечня оказываемых услуг и увеличением стоимости работ. В годовом выражении стоимости работ увеличилась на 528 тыс.руб 5.3. <u>Работы по дератизации дезинсекции</u> - в приложенных актах выполненных работ не прописаны сроки проведения работ, используемые вещества, обработанные объекты. 5.4. При проведении работ по текущему ремонту на информационных стендах информации <u>системно не размещается.</u> 5.5. Проведены работы по разбору-монтажу трубопровода из водогазопроводных труб, диам. 100мм (ЦО,ГВС). На сумму 136 тыс. руб. 5.6. Остальные договора не проверялись</p>	<p>5.2. <i>Выявлены дополнительно оплаченные работы, входящие в перечень услуг согласно Приложения №2 п. 5.18 на сумму 53,7 тыс. руб.</i> <i>Акты оформляются с нарушением Приказа Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр. Акты не подтверждают фактическое выполнение работ в рамках договора №1-3/21 от 27.11.2021 г</i> <i>Новый договор не соответствует Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 О минимальном перечне работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их содержания и технологической карте, разработанной Правительством Москвы.</i></p> <p>5.3. <i>Работы с сентября 2024 г. не оказывались. Правление самостоятельно проводит работы по санитарной обработке. Как отмечалось в акте ревизионной комиссии в 2024 г. работы не осуществлялись, но оплачивались. На момент составления акта договор с ООО «ЕОК «Основа» расторгнут. В отношении компании проводится прокурорская проверка, возбуждено уголовное дело.</i></p>
--	--

6.	<p><u>Иные вопросы по текущей деятельности:</u></p> <p>6.1. При проведении работ по текущему ремонту, обслуживанию на информационных стендах информации <u>систематически не размещается.</u></p> <p>6.2. В соответствии с п. 4.16. Учетной политики Внутренний контроль осуществляет один из членов ревизионной комиссии. <u>Данную функцию ни кто не выполняет.</u></p> <p>Система внутреннего контроля — это комплекс мер, принятых в организации, которые направлены на упорядоченное и эффективное ведение хозяйственной деятельности в рамках действующего законодательства.</p> <p>6.3. В период проверки поступило заявление с просьбой провести проверку расчеты с РСО на предмет экономии.</p> <p>Были проверены начисления за отопление, содержание и текущий ремонт.</p> <p>По отоплению по результатам фактических расчетов (начисления и факт) начислена недоплата в размере 365 тыс.руб., составлен график погашения на 12 месяцев.</p> <p>Начисления преимущественно ведутся корректно.</p> <p>Начисления на содержание и текущий ремонт, проводятся корректно.</p>	<p>6.1. Согласно Постановлению Правительства Москвы №416 от 15.03.2013 г. п.31, ЖКС обязан уведомлять о предстоящих работах, проверках не позднее чем за 3 дня до начала их проведения. Уведомления о предстоящих работах должны быть размещены на информационных стендах в каждом подъезде МКД, сайте МКД. Размещение информации на одном ресурсе не исключает размещение информации на другом.</p> <p>Групповой чат WhatsApp не является официальным ресурсом и не может использоваться как единственный источник для размещения уведомлений такого содержания.</p> <p>Необходимо организовывать уведомления собственников надлежащим образом</p> <p>6.2. Необходимо сформировать полноценную ревизионную комиссию.</p>
----	--	---

2. **Налоговый учет**

В соответствии с главой 26.2. в ЖКС «Вильнюс» применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов».

Проверка не проводилась.

3. **Денежные средства**

За 2024 год операций с наличными денежными средствами не осуществлялись. Остатки денежных средств на расчетных счетах подтверждены банковской выпиской.

Все расчеты осуществлялись безналичным путем через банковские счета и с использованием банковской карты.

Остатки денежных средств на счетах в банках по состоянию на 31.12.2024 г., составили:

- 699,5 тыс. руб. расчетный счет
- 2 900 тыс. руб. краткосрочный депозит

Ликвидные активы ЖКС 3 599 тыс. руб. увеличились по отношению год к году на 415 тыс. руб.

Показатели ликвидности ЖКС:

Ликвидность - показатель оценивающий платежеспособность и финансовую устойчивость компании

Ликвидны активы -3 599 тыс. руб., текущая кредиторская задолженность - 2 768 тыс.руб.

Абсолютна ликвидность (Активы/на текущую кредиторскую задолженность) - 30% нормативные значения от 20%-50%. Данный показатель находится выше нормативного уровня, что свидетельствует о возможности исполнения краткосрочных обязательств в срок в полном объеме.

Текущая ликвидность-1.05, нормативное значение >1<2. Показатель находится в пределах нижней границы нормативных значений, что свидетельствует об отсутствии достаточных резервов, в случае непредвиденных расходов. (крупные аварии, резкое падение платежеспособности собственников и иные случаи). Необходимо сократить расходы на текущий ремонт (выполнять только в рамках реально необходимых работ). Удерживать остатки на р/с в пределах показателя «оценочные обязательства».

4. **Расчеты с поставщиками услуг**

Расходы на техническое содержание общего домового имущества и текущий ремонт. выполняла ООО ЕОК «Основа», по основному договору - 3 195 тыс.руб., оплачено 2 935. тыс. руб, кредиторская задолженность

на 01.01.2025 -307 тыс. руб. . Дополнительные расходы составили 817 тыс. руб. Расходы на оплату работ по ремонту межквартирных холлов 1 283 тыс. руб, без учета материалов. Основные замечания по условиям нового договора отражены в разделе «Нарушения/замечания» 3. п.5.

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

5. Расчеты с поставщиками РСО за 2024 год

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

6. Состояние дебиторской и кредиторской задолженности

6.1. На 01.01.2025 г. дебиторская задолженность ЖСК составила 5 382 тыс. рублей. Текущая задолженность 2 588 тыс.руб. Крупная просроченная дебиторская задолженность в размере 2 794 тыс.руб.

Должники за услуги ЖКХ на 01.01.2025 г- 208 тыс. руб. (5 лицевого счетов). Через ФСПП за 2024 г. взыскано-59 тыс.руб.

Уровень задолженности за год вырос незначительно, проводится эффективная работа по работе с неплательщиками.

6.2. На 01.01.2025 г. кредиторская задолженность составила 3 037 тыс. руб. носит текущий характер.

7. Детализированный отчет по основным статьям расходов и доходов и поступлениям

Приложении №1 к отчету.

8. Отчет об исполнении сметы и порядок формирования

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. При утверждении планового бюджета (сметы) не предоставляется смета на текущий ремонт и графики работ, не относящийся к расходам установленным Постановлением Правительства РФ от от 3 апреля 2013 г. N 290 О минимальном перечне работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, данный вид работ направлен на предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности. Нет обоснования необходимости проведения работ, работы по ремонту не разделяются на плановые и неотложные.

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

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

Согласно п.5.8.1. Учетной политики, материалы приобретаются в объемах утвержденной сметы. Так ЖСК самостоятельно управляет своим имуществом, то может привлекать к выполнению работ сторонние организации, такой порядок предусмотрен ч. 2.2. ст. 161 ЖК РФ.

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

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

Согласно п.7.2. Устава, ЖСК имеет право исполнять функции управляющей компании. В силу закона, имеет право самостоятельно управлять своим имуществом. Соответственно, все доходы полученные от использования объектов собственности являются имуществом членов ЖСК, доходы от использования общего имущества (провайдеры), экономия от взносов на техническое обслуживание является имуществом собственников. Подлежит распределению на ОСС. п. 4.10. Учетной политики ЖСК.

Согласно п. 8.2. Устава ЖСК «Вильнюс»,

Имущество ЖСК:

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

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

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

ГИС ЖКХ является обязательным ресурсом для публикации существенной информации.

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

Считаю расходы на ведение сайтов завышенными, допущенные ошибки не исправляются, публикуемая 1-2 раза в год информация, публикаций существенной информации (простая загрузка файлов), переписка (соизмеримо с платой за ответы по электронной почте) не соотносится со стоимостью ежемесячного обслуживания в размере 30 тыс. ру. или 360 тыс. в год. Размещается информация, не требующая специальных навыков и знаний, техническая поддержка сайта ГИС ЖКХ не ведется.

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

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

Исключить из раздела 2. Плановой сметы ЖСК «Раздел распределение доходов»

Наименование статьи расходов	распределение
Непредвиденные расходы	456 877,20
Заработная плата (комендант)	276 000,00
Налоги с ЗП	76 497,41
Расходы на ведение сайтов: Дома Москвы, ГИС ЖКХ, сайт ЖСК, судебные дела в электронном виде	360 000,00

8.5. Экономия составила 5,1 % за счет расходов на текущий ремонт, невыполненных работ по техническому обслуживанию систем ДУ и ППА, санитарному обслуживанию.

Выводы: По мнению, члена ревизионной комиссии работа по формирования статей бюджета (сметы) ЖСК ведется с нарушениями, отчет по исполнению сметы разносится некорректно. Правление игнорирует ЖК РФ, Устав ЖСК и Учетную политику.

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

9. Доходы ЖСК «Вильнюс»

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

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

Тыс. руб.	Год	Факт			
		2021	2022	2023	2024
ФОТ	911	1 104	1 170	1 451	1,6
ТБО/ТКО	500	1 001	2 026	2 224	4,4
Санитарная обработка	151	54	54	90	0,6
Текущий ремонт	2 952	3 130	3 798	3 952	1,3
Непредвиденные расходы	285	472	586	0	0,0

Расходы с 2021 г. по ФОТ выросли в 1,6 раза, ТКО в 4 раза за счет роста тарифов, перезаключение договора на новых условиях, оплата начисляется за квадратные метры жилой площади, расходы на санитарную обработку сократились на 30%, услуги не оказываются. Расходы на текущий ремонт выросли в 4 раза.

В 2024 году собственниками за ЖКУ оплачено - 30 941 тыс. руб, субвенции 4 283 тыс.руб. Израсходовано на оплату РСО – 19 826 тыс. руб. Переведено в Фонд капитального ремонта г. Москвы 5 858 тыс. руб. Остаток израсходован; на текущий ремонт, услуги по содержанию общедомового имущества.

В фонд капитального ремонта передано 20 900 тыс. руб. со спец. счета и 1 688 тыс. руб. с расчетного счета в октябре-ноябре 2024 г.

11. Отчет о движении денежных средств ЖСК "Вильнюс". Приложение №2.

12. Раскрытие информации

Не сайте ЖСК не исправлены данные о площади домов. На сайте ГИС ЖКХ неверно введена информация по площади домов. Протоколы публикуются с нарушением Приказа минстрой №44/пр от 28.01.2019 г.

Выводы:

Выявленные факты по результатам работы ревизионной комиссии, в лице одного члена, за 2024 г устранены частично, преимущественно мелкие недочеты. Основные противоречия не устранены. Ревизор не может признать работу правления удовлетворительной или неудовлетворительной, т.к. компетенции общего годового собрания членов ЖСК, но т.к. применяется недобросовестная практика по подсчету результатов голосования на общем годовом собрании членов ЖСК, заключаются договора с ООО «ЕОК «Основа» с

«Основа» с нарушением Постановления Правительства РФ №290 от 13.04.2013 г., год в ЖСК не обслуживалась система автоматики дымоудаления и пожаротушения, санитарную обработку проводят самостоятельно, без соответствующих сертификатов, игнорирование норм закона и внутренних документов ЖСК и мнения членов ЖСК - не может не найти отражение в отчете.

Требования/Рекомендации:

1. Пересмотреть порядок формирования сметы (бюджета) ЖСК.
2. Сформировать порядок учета и распределения фондов ЖСК.
3. Включить в финансовый план (смета, бюджет) исключенные из сметы расходы на ТКО и другие статьи РСО.
4. Провести технический аудит после работ ООО «ЕОК «ОСНОВА» (внести расходы в бюджет).
5. Найти подрядчика по санитарной обработке МКД.
6. Подойти тщательно к выбору подрядчиков, проводить контроль за выполняемыми работами.
7. Выносить на ОСС предложения о заключении новых договоров и пролонгацию старых. Выбирать компании с опытом и квалификацией.
Проверять перечень выполняемых работ по основному договору на техническое обслуживание.
8. Начать вести необходимую документацию по эксплуатации жилого фонда.
9. Адаптировать учетную политику, проверить на факты противоречий, например п. 4.10. 4.11.
10. Провести инвентаризацию ТМЦ.
11. Внести в повестку общего годового собрания членов ЖСК в 2025 г. 2-х кандидатов в ревизионную комиссию.
12. Вести учет входящей корреспонденции (обращений граждан) и ответов на их обращения.

Приложения – 2 (7 листов)

Член Ревизионной комиссии
ЖСК «Вильнюс»



Масленникова В.В.

Приложение №2 к отчету за 2024 г

Отчет о движении денежных средств ЖСК "Вильнюс"

Остатки 01.01.2025	3,599,490.66
Остатки 01.01.2024	3,184,255.62
Остатки 01.01.2023	5,636,125.89

Расходы	36,121,882.93	Поступления	36,537,117.97
Коммунальные расходы (PCO)	19,825,499.97	Процентные доходы по депозиту	342,423.01
в т.ч. ОДН	350,367.36	Доходы от провайдеров	395,400.41
Капитальный ремонт (фонд)	5,658,406.21	Взыскание ЖКУ через ФССП	59,147.53
Текущее обслуживание ОИ	2,938,467.80	Субвенции	4,283,009.09
Дезинфекция	89,732.31	ЖКУ собственники	31,450,948.93
ТО и ремонт ДУ и ППА	299,458.02	в т.ч. сдача квартиры	510,000.00
в т.ч. ремонт	221,247.55	Прочее	6,189.00
ТО и ремонт лифтов:	1,249,762.54		
в т.ч. ремонт	604,129.25	Справочно	
Текущий ремонт:	835,126.16	Доходы ЖСК	1,205,207.42
в т.ч. монтаж контакторов	127,680.00	ЖКУ	35,283,105.55
в т.ч. переварка стояков 3 корпус	553,000.00	в т.ч. тех. обслуживание (по данным бухгалтера)	10,191,307.93
в т.ч. ремонт трубопровода	135,946.16	Израсходовано на тех.обслуживание ОИ	7,704,555.86
в т.ч. установка камер	18,500.00	Расходы на содержание ЖСК	2,848,876.40
Работы по ремонту холлов 2 корпус 1,2 подп	1,283,065.56	ОДН	350,367.36
Материалы	1,008,943.47	Утверждено по смете	11,454,745.76
Расходы на содержание ЖСК	2,478,110.09	Итого израсходовано	10,903,799.62
в т.ч. оплата услуг бухгалтера по договору	720,000.00	Экономия по смете	550,946.14
в т.ч. оплата услуг бухгалтера за ведение ГИС ЖКХ	360,000.00	Остаток неиспользованных средств	415,235.04
в т.ч. заработная плата Председатель, комендант	1,080,214.11	Справочно	
в т.ч. юридические услуги	195,000.00	Материалы на складе	1,399,279.62
в т.ч. прочие расходы	122,895.98	Остаток на ЕНП	41,928.49
		В отчетном периоде увеличились расходы на 44 тыс.руб в месяц по основному договору на техническое обслуживание ОИ (с с 230 тыс. до 274 тыс.) . Ежемесячные услуги по дезинфекции и дезетерации не проводятся с августа 2024 г. Оплачена услуга по промывке мусорного ствола. Данные работы были предусмотрены договором на ИО, но не выполнялись.	
Налоги:	455,310.80	Экономия по смете сформировалась за счет невыполненных работ по обслуживанию систем ДУ и ППА, работы не проводились с 8 месяцев и сокращения расходов на текущий ремонт.	
в т.ч. налог с ЗП	370,766.31	Проведен ремонт лифтового оборудования, непредусмотренный сметой, а также систем контроля дымоудаления.	
в т.ч. налог с дохода	42,616.00		
в т.ч. аванс	41,928.49		

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ВИЛЬНЮС"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
Организационно-правовая форма / форма собственности Жилищные или жилищно-строительные кооперативы / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 115446, Москва г, проезд.Коломенский, д.8, к.3

Форма по ОКУД	КОДЫ		
Дата (число, месяц, год)	23	02	2025
По ОКПО	0710001		
ИНН	43261685		
по ОКВЭД 2	7724180223		
по ОКОПФ/ОКФС	68.32		
по ОКЕИ	20102	16	
	384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора _____

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора _____
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора _____

ИНН _____
ОГРН/ОГРНИП _____

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	-	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 142	350	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	2 492	5 959	2 063
	в том числе:				
	в том числе покупатели и заказчики	1231	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900	2 800	5 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	699	15 416	7 936
	Прочие оборотные активы	1260	12	12	-
	Итого по разделу II	1200	7 245	24 537	14 999
	БАЛАНС	1600	7 245	24 537	14 999

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"
Идентификатор: 42bbc98a-52fa-4b70-bf33-54e2eab51c55

ДЕКЛАРАЦИЯ **ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ВИЛЬНЮС",**
КРЕТОВ АЛЕКСЕЙ ПАВЛОВИЧ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ
ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ №
24 ПО Г. МОСКВЕ, Кулешов Николай Александрович,
Начальник инспекции

21.03.25 20:00 (MSK)

Сертификат 0278024B0109B273854387D71AAAFС1FЕ5

22.03.25 05:00 (MSK)

Сертификат 4C54C3696BEFB5087FF30B275012580B

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2024 г. ³	На 31 декабря 2023 г. ⁴	На 31 декабря 2022 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ⁶				
	Паевой фонд	1310	-	-	-
	Целевой капитал	1320	-	-	-
	Целевые средства	1350	-	15 032	7 300
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
	Резервный и иные целевые фонды	1370	3 005	4 881	1 375
	Итого по разделу III	1300	3 005	19 913	8 675
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	6 245
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	6 245
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	-	24
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	-	-	-
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1522	-	-	-
	задолженность по налогам и сборам	1523	-	-	-
	прочие кредиторы	1524	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 237	4 612	55
	Прочие обязательства	1550	3	12	-
	Итого по разделу V	1500	4 240	4 624	79
	БАЛАНС	1700	7 245	24 537	14 999

Руководитель _____ Кретов А.П.
(подпись) (расшифровка подписи)

" 23 " февраля 2025 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанным разделом "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 42bbc98a-52fa-4b70-bf33-54e2eab51c55

ДЕКЛАРАЦИЯ	ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ "ВИЛЬНЮС", КРЕТОВ АЛЕКСЕЙ ПАВЛОВИЧ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ	21.03.25 20:00 (MSK)	Сертификат 0278024B0109B273854387D71AAAF1FES
	ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО Г. МОСКВЕ, Кулешов Николай Александрович, Начальник инспекции	22.03.25 05:00 (MSK)	Сертификат 4C54C3696BEFB5087FF30B275012580B