

Члену ревизионной комиссии Масленниковой В.В.
От Правления ЖСК «Вильнюс»
адрес: 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д. 8, корп. 3

Повторное ВОЗРАЖЕНИЯ №2

по Акту ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2024 год,
предоставленного членом ревизионной комиссией Масленниковой В.В.

10 апреля 2025 год

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за период 2024 г. проводилась с 19.01.2025 по 18.03.2025 членом ревизионной комиссии Масленниковой В.В.

Повторный Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2024 год, по замечаниям Правления, предоставлен Правлению 09 апреля 2025 года.

Никаких изменений по замечаниям Правления проведено не было, текст остался без изменения со всеми неточностями, оценочными суждениями, субъективными выводами, не соответствующими финансово-хозяйственной деятельности ЖСК и действующему законодательству РФ.

Единственное, что было устранено – это таблица, содержащая персональные данные по поступлениям денежных средств на расчетный счет ЖСК с **указанием номеров** текущих счетов физических лиц резидентов и счетов ИП, с указанием Ф.И.О.

Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2024 год передан в Правление за одной подписью, кворума нет.

Ниже сформулированы возражения от членов Правления ЖСК и бухгалтера Дмитриевой Е.Б., связанные с некорректным/неточным отображением статистики и/или документарно не подтвержденных фактов не были учтены.

Обращаем внимание, что на основании Устава раздел 12. Ревизионная комиссия, п.12.5.2 «ревизионная комиссия представляет Общему собранию заключение о бюджете, годовом отчете и размерах обязательных платежей и взносов», а также п.12.5.3 «отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности».

Вы же пишете в противоречие разделу п.12.5, что ревизия осуществлена на предмет выработки мнения (суждения) о достоверности данных, предоставленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Вильнюс».

П.12.6 гласит, что Ревизионная комиссия **обязана сохранять конфиденциальность** в отношении ставших ей известными сведений **в части персональных данных членов ЖСК «Вильнюс»**. Вами же, Масленниковой В.В., в Приложении №1 в Акту ревизии за 2024 год от 18.03.2025 года (Поступления ЖСК Вильнюс 2024 года) опубликованы персональные данные жителей ЖСК «Вильнюс», что категорически запрещено ФЗ о персональных данных от 27.07.2026 года №152-ФЗ. (**исправлено после замечаний Правления**).

В «Акте» отмечено, что отсутствуют акты списания материалов. Акты на списания материалов в программе 1С формируются автоматически при списании материалов, распечатываются и хранятся в бумажном виде в отдельной папке. **Значит Вы ознакомились не со всеми документами, относящимися к этому вопросу.** Второй год члены Правления предлагают Вам воспользоваться компьютером в офисе Правления, на котором установлена бухгалтерская программа 1С, и самостоятельно проверить все бухгалтерские проводки, операции и сформированные на основании их бухгалтерские документы, акты, отчеты. Однако Вы не использовали эту возможность.

Повторно сообщаем, что на основании Устава раздел 2. Цель и виды деятельности, п.2.1 **«ЖСК «Вильнюс» является управляющей организацией, имеющей свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами г.Москвы»**, а также раздел 7. Права и обязанности ЖСК «Вильнюс», п.7.2 **«исполнять функции управляющей организации для обслуживания многоквартирных домов (корпусов) ЖСК «Вильнюс»** и имеет право выполнять функции управляющей компании без лицензии п.2 ст. 161 ЖК РФ.

ЖСК «Вильнюс» **не является коммерческой организацией в общем смысле**, так как не занимается предпринимательской деятельностью, не преследует, и не стремится к извлечению прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяет полученную прибыль между участниками. Таким образом, УК – это конкретный вид коммерческой организации, цель которой – управление МКД, где УК следит за состоянием дома. Просим изучить данный вопрос.

Вы пишете, что общее годовое собрание членов ЖСК от 29 июня 2024 проведено с нарушениями действующего законодательства, т.к. при подсчете голосов были представлены доверенности заверенные Председателем Правления Кретовым А.П.

На основании Устава раздел 10. Общее собрание членов ЖСК «Вильнюс», п.10.4 **«доверенность на голосование, выданная представителю члена ЖСК «Вильнюс», должна содержать сведения о представляемом и представителе..., удостоверена по месту работы, жительства (в том числе может быть заверена подписью Председателя Правления ЖСК «Вильнюс» и печатью ЖСК «Вильнюс», как жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства члена ЖСК «Вильнюс»)...**»

В ст. 53 ГПК РФ прописана процедура оформления доверенностей для голосования на общем собрании членов ЖСК, которая не противоречит действующему Уставу ЖСК.

Таким образом, никаких нарушений, связанных с результатами голосований по доверенностям, нет. **Просьба не вводить в заблуждение собственников и членов ЖСК «Вильнюс» по вопросу ранее проведенных собраний.**

Эта тема не относится к проверке финансово-хозяйственной деятельности. Какую цель Вы преследуете, постоянно негативно и субъективно-ложно высказываясь о деятельности Правления?

Раздел 1 - «Судебные иски» Акта – отраженный в этом разделе вопрос не относится к функции Ревизионной комиссии. Также есть решение Симоновского суда от 18 декабря 2024 года об отказе в коллективном Иске «о признании недействительным решения Протокола Общего отчетно-перевыборного собрания от 24.06.2024г.».

Далее комментарии по таблице.

Столбец таблицы - замечания и нарушения.

п.1. Напоминаем Вам, что в Правление поступил запрос от члена Ревизионной комиссии Масленниковой В.В. о проведении ревизии товарно-материальных ценностей, имущества ЖСК, основных средств по состоянию на 20.03.2024 года.

Правлением была назначена рабочая комиссия в составе: Кретов А.П., Масленникова В.В., Дмитриева Е.Б., Кестер И.И. и издан Приказ №1-ИНВ от 21.03.2024 года о проведении инвентаризации: «к инвентаризации приступить 21 марта 2024 года и окончить 31 марта 2024 года».

Однако, кроме запроса, Вы более не выразили желания участвовать в инвентаризационной комиссии, в связи с загруженностью, хотя именно Вы были инициатором проведения инвентаризации. При проведении инвентаризации в составе комиссии в первую очередь обязан

Возражения

присутствовать сам инициатор данной инвентаризации, для обеспечения контроля со стороны надзорного органа Ревизионной комиссии.

В декабре 2024 года была проведена бухгалтерская инвентаризация для подтверждения фактического наличия остатков материалов в Правлении в бухгалтерской отчетности.

п.3.4. Дебиторская задолженность» - все разделы годового бухгалтерского баланса есть в развернутом виде, с учетом субсчетов, оборотно-сальдовых ведомостях. Годовой баланс мы имеем право сдавать в свернутом виде. Все разделы можно проверить в программе 1С, в том числе кредиторскую задолженность.

Повторно сообщаем, что на основании ПБУ № 34н от 29.07.1998 года срок исковой давности составляет **три календарных года**. Арбитражный суд г. Москвы **вынес решение о взыскании 29.03.2022 года с ООО «Высотные технологии» 2 794 000 рублей. Срок исковой давности наступил только 28.03.2025 года.** На момент Вашей проверки срок еще не истек. Этот пункт Вы намеренно не убрали из Вашего Акта.

п.3.5. «Переплата Бурмистр.ру» - это не переплата, а авансовый платеж за 2025-2026 гг., при котором нам была предоставлена скидка 15% от стоимости за услуги. Не смотря на разъяснения, Вы этот пункт оставили.

п.4. Правлением ЖСК «Вильнюс» были даны ответы на официальные запросы от органов исполнительной власти для разъяснения ситуации (Прокуратура, МЖИ, ФКР).

В связи с тем, что УК ЖСК «Вильнюс» не является специализированной и профильной организацией в области строительных работ, а также по результатам проведения капитальных работ, в рамках деятельности ЖСК «Вильнюс», в т.ч. по фасаду, в период работы Правления ЖСК «Вильнюс» под руководством председателя Правления Дорониной Г.М., у собственников и членов ЖСК «Вильнюс» возникло много претензий, сомнений и негодований, в качестве проводимых работ в **2019-2020 гг.** Материалы по капитальному ремонту, проводимому ООО «Высокие технологии» и ИП Головашкина О.В., были переданы в Арбитражный суд г.Москвы и выиграны ЖСК «Вильнюс».

Также собственники (инициативная группа членов ЖСК) письменно отказались от ремонта балконных ограждений, хотя было заключение независимой, лицензированной строительной экспертизы о необходимости проведения этих работ (гарантийный срок 40 лет), нарушив тем самым Раздел 6 пункт 12 Устава.

После таких негативных событий, касаемых проведения капитального ремонта (суды, жалобы в инстанции МЖИ, Прокуратура), городом (Префектурой и Правительством Москвы) было принято решение передать данный вид работ в ФКР, с целью обеспечить контроль их проведении на профессиональном уровне.

Что касается сроков проведения ремонтных работ стояков ХС/ГВС от Управы получена предварительная информация о подрядчике (ООО «Астэк»/ИНН 7723793763). К работам приступят в 2025 году в период апрель месяц и вплоть до окончания работ.

п.5.2. Повторно сообщаем Вам, что каждый год тариф на содержание и текущий ремонт МКД повышается. Председателем Правлением, а также членами Правления ЖСК «Вильнюс» удалось согласовать условия, при которых ООО «ЕОК Основа» с ноября 2021 года по 01 июля 2024 года (3 года) не повышала стоимость обслуживания. В Постановлении Минстроя от 27.09.2023 №170 перечислены «Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда», в том числе перечень работ. Фактическая стоимость обслуживания дома обходилась в 4 раза ниже городского тарифа, но при этом все работы по обслуживанию и содержанию дома выполнялись в полном объеме в рамках пост. Правительства РФ от 13.08.2006 №491, а также пост. Госстроя РФ от 27.09.2003 №170. Все заявки от жителей регистрировались и исполнялись в срок без нареканий.

Возражения.

Возражения

п.5.3. Сообщаем, что мусорные камеры, мусорные стволы и места общего пользования регулярно обрабатываются от насекомых, подвалы от грызунов. Обработка проводится силами обслуживающей компании. Проблем с тараканами в МОПах отсутствует, за исключение некоторых квартир, за состояние которых отвечают собственники, но Правление, по персональным заявкам собственников квартир, зараженных тараканами, идет им на встречу и проводит обработку квартиры за средства ЖСК «Вильнюс». Пример – так была обработана от тараканов квартира № 79.

п.5.4./п.6.1. Повторно информируем, что все работы, которые требуют внимания и информирования граждан (ремонт межквартирных холлов, отключение ХВС/ГВС и пр.) заблаговременно освещаются и публикуются на инфо-стендах в подъездах, а также в группе whatsapp. Срочные и аварийные заявки «день в день» освещаются в группе whatsapp. ЖСК «Вильнюс» имеет официальный сайт, где размещается вся информация (адрес сайта размещен на информационных стендах и в чате ЖСК). На ГИС ЖКХ даны разъяснения, что является официальным ресурсом, где отражается размещение информации для собственников - информационные стенды, сайт и групповой чат WhatsApp.

Просьба отразить, какая именно информация «системно» не размещается на информационных стендах.

Раздел: Требования/Рекомендации

Повторно разъясняем:

1. Более 10 лет в ЖСК «Вильнюс» принят такой порядок формирования Сметы (финансового плана). Просим дать Ваши рекомендации по формированию Сметы. Вы второй год акцентируете на этом внимание, но при этом рекомендации мы от Вас не получали.

2. Формирование фондов. Какие именно фонды Вы имеете ввиду?

3. Финансовый план/смета формируется на основании начислений на ТО по нормативам города. Расходы на ТКО фиксированы и выносятся отдельной статьёй в квитанции - вывоз мусора (с 2022 года не входят в ТО). Для мусора (ТКО) существует отдельный тариф, который не входит в ТО. Тоже самое и по статьям РСО.

4. «Технический аудит» – это независимая оценка состояния технологических производственных линий, машин, оборудования, и инженерных коммуникаций. ООО «ЕОК «Основа» ежегодно подготавливала дома к осенне-зимнему и весенне-летнему периоду, дома принимаются специалистами МОЭК и МЖИ, Мослифт и др. Специалисты перечисленных организаций проводят технический аудит состояния наших инженерных сетей и оборудования.

5,6,7. Согласно Уставу (раздел 11) данные вопросы относятся исключительно к компетенции и руководству членов Правления.

8. Просим Вас предоставить перечень необходимой документации и ссылки на нормативные документы.

11. Заявлений от желающих войти в состав Ревизионной комиссии в Правление не поступало.

12. Правление ведет три папки: входящие документы, исходящие документы, заявления собственников. Дополнительно ведется журнал исходящих документов.

Сообщаем, что на основании Устава Ревизионная комиссия состоит из трех членов и является коллегиальным органом. Поэтому Ваш «Акт» должен иметь минимум две подписи.

Правление ЖСК «Вильнюс»

Возражения.