

**Товарищество собственников жилья**  
**«Жилой комплекс Зодиак»**

ИНН/КПП 7733299507/77330100, ОГРН 1167746850303

Адрес: 125367; Москва, Сосновая аллея, д. 1

Тел.: +7 (499) 557-09-82, E-mail: [upravlenie-zodiak@mail.ru](mailto:upravlenie-zodiak@mail.ru)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Ревизионной комиссии**

*по результатам рассмотрения «Годового отчета о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» перед членами ТСЖ за 2024 год по адресу: г. Москва, ул. Сосновая аллея, дом 1» и материалов к собранию членов ТСЖ*

г. Москва  
28.11.2024 г.

Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья «ЖК Зодиак» (далее – «ТСЖ») в составе: председательствующего – Новиковой Н.И., членов комиссии – Кухоревой Л.В., Латышевой Ю.В., избранных в соответствии с Протоколом годового общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме от 12.02.2024 г. № 1-2024, осуществила рассмотрение и оценку «Годового отчета о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» перед членами ТСЖ за 2024 г.» (далее – «**Правление**» и «**Годовой отчет правления**» соответственно) и оценку материалов, представленных к годовому общему собранию членов ТСЖ – Сообщение о проведении годового общего собрания членов ТСЖ, размещено в информационной системе «Р.О.С.Т\_CITY» 18.11.2024 г., даты проведения голосования – начало 28 ноября 2024 г. в 15 ч. 00 мин., окончание 23 декабря 2024 г. в 15 ч. 00 мин..

**1. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ К РАССМОТРЕНИЮ**

- 1.1. Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» перед членами ТСЖ за 2024 г. – Приложение 1 в материалах собрания в информационной системе.
- 1.2. План 2025 - Приложение 2 в материалах собрания в информационной системе. По содержанию – основная смета доходов и расходов - Поступления за услуги технического обслуживания и управления, и расходование этих средств.
- 1.3. План 2025 Дополнительная смета на паркинг (8 451,51 кв.м.) - Приложение 3 в материалах собрания в информационной системе.
- 1.4. Утверждение перераспределения неизрасходованных средств из статей сметы 2024 года на понесенные - Приложение 4 в материалах собрания в информационной системе.
- 1.5. Утверждение направления расходования средств спец.фонда, образованного из средств, поступивших в - Приложение 5 в материалах собрания в информационной системе.

**2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ**

**2.1. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ГОДОВОГО ОТЧЕТА ПРАВЛЕНИЯ**

**1) Основание для составления настоящего Заключения Ревизионной комиссии:**

- а) Нормативные и иные документы: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – «**ЖК РФ**»); Устав ТСЖ и соответствующие редакции изменений к Уставу, утвержденные на годовом общем собрании членов ТСЖ; Протокол годового общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме от 12.02.2024 г. № 1-2024; иные нормативно-правовые и локальные акты;
- б) Обязанности Правления перечислены в ст. 148 ЖК РФ. Среди них отсутствует обязанность составления годового отчета о деятельности Правления. Однако тот факт, что Правление должно отчитаться перед общим собранием членов ТСЖ, следует из п. 8.2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, согласно которому к компетенции общего собрания членов отнесено утверждение годового отчета о деятельности Правления;

с) Требования к форме и содержанию Годового отчета правления законодательство РФ не содержит, поэтому Правление самостоятельно решает, каким образом составить отчет (какую информацию в него включить). Согласно сложившейся правоприменительной практике в Годовом отчете правления необходимо описать проделанную Правлением работу по исполнению возложенных на него обязанностей, которые регулируются ст. 148 ЖК РФ и Уставом ТСЖ. Также в силу ч. 4 ст. 151 ЖК РФ Правление вправе распоряжаться денежными средствами ТСЖ, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ. Поэтому в Годовой отчет правления включается информация о том, какие средства на какие цели были направлены по распоряжению Правления (его председателя). Также в Годовой отчет необходимо включить информацию о проведенных Правлением заседаниях и принятых им решениях. Заседание Правления созывается председателем в сроки, определенные уставом товарищества (ч. 5 ст. 147 ЖК РФ).

**Выводы по п.1):**

- предоставление Годового отчета правления соответствует требованиям законодательства РФ и Уставу ТСЖ;
- по мнению Ревизионной комиссии, предоставленный Годовой отчет правления соответствует требованиям по полноте, читабельности, структурности и релевантности. Документ содержит достоверную информацию и может быть принят за основу годового отчета о деятельности Правления ТСЖ за 2024 г. с учетом комментариев Ревизионной комиссии, указанных далее.

**2) Порядок утверждения Годового отчета правления.**

а) Согласно п. 8.2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов отнесено утверждение годового отчета о деятельности Правления;

б) Согласно ст. 45 ЖК РФ и Уставу ТСЖ «...годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей.... Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников...».

**Выводы по п.2):**

- По мнению Ревизионной комиссии, представленный Годовой отчет правления нельзя рассматривать, как итоговый отчет за 2024 г., так как он не включает информацию за часть ноября и декабрь 2024 г. Данный отчет (с учетом факта ноября и декабря 2024 г.) логично предоставить на утверждение годового общего собрания собственников ТСЖ, которое за 2024 г. должно быть проведено в период с 01 апреля по 30 июня 2025 г. Собрания, проводимые в иное время, являются внеочередными. При этом Ревизионная комиссия подтверждает, что информация (данные) за часть ноября – декабрь 2024 г. представлена в отчете прогнозно и может принята к рассмотрению;
- В связи с ограничением во времени, рассмотрение Годового отчета правления проводилось Ревизионной комиссией выборочным методом на основании предоставленной Правлением (а также Управляющим и Бухгалтером) информации. Настоящий документ не является заключением Ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ, которая не была предоставлена и не рассматривалась в рамках данных мероприятий.

**2.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ ПРИЛОЖЕНИЯ 4 «Утверждение перераспределения неизрасходованных средств из статей сметы 2024 года...»**

**3)** Комментарии Ревизионной комиссии касательно *Приложения 4 к материалам собрания:*

а) Расходы осуществлялись в соответствии со сметой, утвержденной Протоколом годового общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме от 12.02.2024 г. № 1-2024 (далее – «Смета»);

б) По итогам 2024 г. указанная Смета в части доходов не была исполнена на сумму 2 945 061 руб (план 45 388 885 руб./факт 42 443 824 руб.). Основная причина неисполнения Сметы - задержка оплаты за ЖКУ собственников помещений в многоквартирном доме. Правление ожидает поступление этих доходов в 2025 г.

с) По итогам 2024 г. по большинству статей расходов указанная Смета превышена не была (план 45 388 885 руб. / факт 43 823 165 руб.).

При этом имеются превышения по отдельным видам расходов, а именно:

Статья расходов	Сумма превышения (руб.)
Клининг	439 200
Ремонтные работы по содержанию помещений общего пользования	616 026
Текущий ремонт	712 450
Содержание и ремонт объектов внешнего благоустройства	479 004
Замена и ремонт оборудования лифтов в рамках текущего ремонта	1 190 715
Оборудование, материалы, инвентарь, спецодежда, инструмент	139 256
Оплата охраны	430 098

#### Выводы по п.3):

- Любое перераспределение означает невыполнение иных запланированных и утвержденных общим собранием членов ТСЖ работ. В текущей ситуации не были выполнены в том числе работы: «Текущий ремонт систем пожаротушения, закупка и установка дополнительного оборудования», «Обследование/модернизация системы водоснабжения», которые по мнению ревизионной комиссии являются важными для эксплуатации МКД. Считаю необходимым в рамках подготовки годового отчета (2 квартал 2025 г.) прояснить причины невыполнения и / или по результатам поставить вопрос о более тщательном подходе к планированию работ.

#### 2.3. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ Таблицы 5.3. Отчета Правления и ПРИЛОЖЕНИЯ 3 План 2025 «Дополнительная смета на паркинг (8 451,51 кв.м.)»

4) Касательно раздела Сметы в части содержания / использования паркинга:

а) По итогам 2024 г. указанная Смета (паркинг) в части доходов не была исполнена на сумму 243 915 руб. (план 3 469 513 руб. / факт 3 225 598 руб.);

б) По итогам 2024 г. по большинству статей расходов указанная Смета (паркинг) превышена не была (план 3 469 513 руб. / факт 3 324 958 руб.).

При этом имеются превышения по отдельным видам расходов, а именно:

Статья расходов	Сумма превышения (руб.)
Текущий ремонт конструктивных элементов: покраска стен, потолков, горизонтальных трещин	646 239
Замена противопожарных дверей на выходах паркинга	107 000

с) В приложении 3 «План 2025 «Дополнительная смета на паркинг» в п.2.1 запланирован *Ремонт системы приточно-вытяжной вентиляции (вкл АРМ)* на сумму 2 000 000 руб.

В приложении к Постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» определен «Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт»

В п.8.8 указанного перечня поименованы следующие работы: Демонтаж, монтаж, восстановление, устройство продухов для вентиляции подвального помещения с установкой жалюзийных решеток. То есть, перечнем разрешены работы по ремонту вентиляции подвального помещения МКД, каковым является паркинг, однако, называются они несколько иначе.

**Выводы по п.4):**

- Ревизионная комиссия рекомендует Правлению провести консультации с юристами и профильными специалистами с целью изыскать возможность профинансировать работы по ремонту системы приточно-вытяжной вентиляции подвального помещения (паркинга) из средств фонда капитального ремонта МКД в рамках работ по капитальному ремонту паркинга. Решении ОСС на проведение капремонта есть.

**2.4. РЕЗУЛЬТАТЫ РАССМОТРЕНИЯ п. 3. раздела «Основные задачи на 2025 г.» и Приложения 2 «План 2025»**

**5)** Комментарии Ревизионной комиссии касательно п. 3. раздела «Основные задачи на 2025 г.» (*«Об утверждении Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2025 г.»*). Рекомендации Правления: *«Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2025 г. в предложенной редакции в соответствии с Приложением 3 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2025 г. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК – 69,63 рублей, размер платы за услугу пропускного режима и диспетчеризации – 16,36 рублей с одного квадратного метра жилых и нежилых помещений в месяц, в т.ч. с машино-мест, действующие до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании»*):

- Обратить внимание собственников помещений, что повышение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК в 2025 г. составило 4,71 %, а повышение размера платы за услугу пропускного режима и диспетчеризации составило 14,62 %;
- Основные статьи расходов, по которым произошло повышение расходов в 2025 г. следующие:

Статья расходов	Сумма (руб.) за 2025 г.	Сумма (руб.) за 2024 г. (план)	% РОСТА
Клининг	11 300 000	9 412 000	20,06%
ФОТ	14 513 733	11 330 400	28,10%
Текущий ремонт	3 810 000	2 280 000	67,11%
Подготовка систем отопления ИТП к отопительному сезону	210 000	20 000	950,00%
Обслуживание и обследование фасада, сброс снега с исп. альпинистов	1 000 000	20 000	4900,00%
Резерв на затраты, не предусмотренные Сметой	1 243 000	600 000	107,17%
Охрана (услуги диспетчеризации и пропускного режима)	11 171 710	9 748 050	14,60%

**Выводы по п.5):**

- Рост по приведенным статьям является существенным и значительно превышает индексы инфляции. Ревизионная комиссия на текущий момент не располагает достаточным количеством информации для самостоятельной оценки обоснованности повышения расходов по указанным статьям и полагается на осмотрительность Правления.
- В условиях сложившейся практики перераспределения статей сметы в процессе операционной деятельности увеличение резервов представляется обоснованным. Резерв составляет 2,61% от сметы.

### 3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ КОММЕНТАРИИ. СПРАВОЧНО

6) Комментарии Ревизионной комиссии касательно фонда капитального ремонта (справочно): всего накопленных средств по фонду капитального ремонта, с учетом поступивших средств в 2024 г., составило:

55 035 453 руб., израсходовано: 3 134 000 руб., остаток на 31.12.2024 г: 51 901 453 руб.

7) Комментарии Ревизионной комиссии касательно задолженности по оплате ЖКУ и капремонт (справочно): задолженность остается на том же уровне, что и по итогам 2023 г. Общий размер задолженности составил: 4 920 381 руб., в том числе задолженность свыше года - 2 560 403 руб.

8) По тексту Годового отчета правления более 10-ти раз встречается термин «договор управления» в контексте отчета Правления об его исполнении. Комментарии Ревизионной комиссии:

а) Согласно ст. 162 ЖК РФ Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами;

б) Согласно п. 16 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 надлежащее содержание общего имущества обеспечивается ТСЖ в следующем порядке:

- путем членства собственников помещений в ТСЖ;

- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, договоров о содержании и ремонте общего имущества с ТСЖ в соответствии с пунктом 2 статьи 138 ЖК РФ.

#### **Выводы по п.8):**

- Законодательством РФ и сложившейся правоприменительной практикой не предусмотрено заключение договора управления с ТСЖ. Собственники не обязаны (не должны) заключать данный Договор.
- С собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, необходимо заключить с СЖ договоры о содержании и ремонте общего имущества. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению ТСЖ подготовить и заключить эти договоры.