



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЗАХАРОВО»

РФ, 115569, г. Москва,
ул. Маршала Захарова, дом 20,
комната консьержа 2 подъезда

Телефон/факс: 8(495) 343 9773
Мобил. тел. 8 9015364131

«09» апреля 2023 года

ОТЧЕТ РЕВИЗОРА ТСЖ «ЗАХАРОВО» о проверке финансово – хозяйственной деятельности гаража за 2022 год и плана на 2023 год.

Мною, Кудрявцевой Верой Васильевной, Ревизором ТСЖ «Захарово» была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ по управлению гаражом за **период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.**

Проверка осуществлялась в соответствии с Уставом ТСЖ п.п.11.1-11.3. (один раз за отчетный период). Проверка осуществлялась сплошным порядком по всем операциям, проведенным за проверяемый период по текущему счету ТСЖ, относящимся к деятельности гаража.

1. Финансовый отчет ТСЖ по управлению гаражом-стоянкой за 2022г.

Подземный гараж расположен на придомовой территории ТСЖ, несмотря на то, что он имеет почтовый адрес несколько отличный от почтового адреса ТСЖ, гараж является неотъемлемой частью дома. Эта связь основана на общих коммуникациях (электричество, водоснабжение и водоотведение, слаботочные сети, общая территория).

Все нежилые помещения (за исключением одного помещения) в гараже принадлежат на правах частной собственности собственникам жилых помещений в ТСЖ. Государственной и муниципальной собственности в гараже не имеется.

Решением общего собрания собственников гаража от _____ управление гаражом передано в ведение ТСЖ.

Гараж не является отдельным юридическим лицом, так как это не целесообразно и экономически не выгодно для собственников. Администрирование управления гаражом до последнего времени осуществлялось ТСЖ без оплаты. В настоящее время предоставляется инженерный персонал, производится уборка территории, озеленение, пропускной режим доступа на территорию гаража осуществляются без оплаты. Благодаря этому, а так же ввиду долевой оплаты за работу ТСЖ, бухгалтерии с начала деятельности гаража удается поддерживать низкий уровень оплаты за обслуживание. Так, например, размер ежемесячного взноса на содержание машино- места с 2014 по первую половину 2022 года не изменился и составлял 1250 рублей. В настоящее время размер взноса 1450 рублей.

К сожалению, учитывая резкий уровень роста инфляции за последние 2 года, и связанный с этим рост цен, с 01 января 2024 года потребуется вновь пересмотреть размер ежемесячного взноса.

Одной из причин этого является низкая платежная дисциплина собственников нежилых помещений, которые несвоевременно оплачивают счета ТСЖ за обслуживание, оставляют гараж без средств.

Ежемесячная краткосрочная задолженность собственников по оплате составляет от 40 до 70 тыс. рублей. С учетом долгосрочной задолженности собственников машино- мест №1009, 1010



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «ЗАХАРОВО»

РФ, 115569, г. Москва, ул. Маршала Захарова, дом 20

Телефон/факс: (495) 343-9773

которая на 30 марта с.г. составляла 115 тыс. рублей, постоянная краткосрочная задолженность на конец месяца обычно составляет около 200 тыс. рублей, что негативно влияет на финансовое состояние гаража и создает сложности для финансирования текущих ремонтов и обслуживания гаража.

Отчет о финансовой деятельности ТСЖ по управлению гаражом приведен в **таблице 01-Г**. Согласно отчету финансовое положение гаража в целом было устойчивым. Сомнительной и просроченной задолженности не имеется. Однако, по результатам за год расходы по содержанию превысили поступления (доходы) гаража на 100,2%. Год закончили с убытком в размере 3,5 тыс. рублей. Только с учетом краткосрочной задолженности год можно считать закончили без убытков.

Некоторые собственники систематически несвоевременно вносят оплату за гараж, некоторые вообще не оплачивают взносы за содержание своих машино-мест. В результате, в течение всего года имеется постоянная задолженность собственников по оплате за содержание машино/мест в размере от 100 до 200 тыс. рублей ежемесячно. Так по состоянию на 1.01.2022 задолженность по оплате составила 252,7 тыс. рублей, по состоянию на 1.01.2023 г. эта задолженность составила 237,9 тыс. рублей, т.е. осталась на прежнем уровне.

Кроме того, имеются вступившие в силу решения суда о взыскании долгов по оплате с собственников м/мест 1009 и 1010. Исполнительное производство по взысканию этих долгов находится в начальной стадии. Добровольно погашать задолженность они не намерены.

История с неплатильщиками за машино-места 1009 и 1010 требует пояснения. В связи с задолженностью решением Правления у них отключили автоматический доступ в гараж. При этом они имеют свободный доступ, но для входа и выхода из гаража им необходимо пригласить коменданта дома, который своим ключом откроет дверь и ворота. Собственнику это не понравилось, и она обратилась в суд с иском о нарушении своих прав. Кроме того, она настаивала на том, что она по вине Правления лишилась возможности пользоваться своими местами в гараже и вынуждена была арендовать места в другом гараже за какие то большие деньги, при этом она требовала от ТСЖ возместить свои затраты на аренду гаража.

В процессе разбирательства оказалось, что во время, когда она, якобы не имела доступа к своим машино-местам, она фактически сдавала в аренду место 1009. При этом, она не представила в ТСЖ документы по аренде. ТСЖ направило материалы по этой проверке в полицию. Полиция не информирует о своих действиях, сообщений о работе полиции по этому вопросу нет.

В результате, эта гражданка суд проиграла, затем проиграла апелляцию и кассацию. Ввиду длительного (почти полгода), и непростого характера (3 судебных инстанций) этого дела, ТСЖ было вынуждено заключить договор на представительство в суде.

В продолжении этой истории гражданка обратилась в Верховный суд, который не принял однозначного решения по данному вопросу, но направил дело на новое разбирательство.

В настоящее время состоялось новое решение суда и апелляция не в пользу ТСЖ, сейчас дело на рассмотрении кассации и, если решение будет принято не в пользу ТСЖ, то дело будет вновь рассматриваться в Верховном суде по иску ТСЖ.

Всего на работу адвоката было затрачено 70 тыс. рублей. Считаю эти расходы оправданными и обоснованными ввиду того, что эта недобросовестная собственница, имеет целью разрушить работу ТСЖ по управлению гаражом, и таким образом избежать оплаты по своим долгам. С этой целью, в процессе суда эта гражданка ставила о вопрос о пользовании гаражом без оплаты, ставит под сомнение факт законности строительства и существования гаража, а так же законности его управления. К Вашему сведению собственники этих машино-мест оплачивают за обслуживание только принудительно, по решению суда, с конца 2017 года и до настоящего



времени.. С этого же времени они добровольно не оплачивают ЖКУ и Фонд капремонта по своим квартирам в доме.

Необходимо отметить, что своими действиями эти граждане наносят огромный вред везде, где они имеют собственность. Их антиобщественные действия заслуживают только общественного порицания и осуждения.

Смета по доходам исполнена на 103,6%. Основная причина превышения – погашение просроченной задолженности по оплате за обслуживание машино-мест.

Смета по расходам исполнена на 93,2%

«Содержание и ремонт помещения» экономия составила 4,9%. При этом в целом по статьям расходов перерасходов нет, даже по разделу 1.3.0. «Текущий ремонт нежилого помещения».

Расходы по ст.1.2.4. «расходные материалы» не производились ввиду того, что замена ламп производилась за счет резерва, который образовался из остатков ламп, приобретенных ранее.

По «Текущему ремонту нежилого помещения» расходы составили 96,8 % плана. При исполнении в приоритете были расходы по ст. 1.3.9. «ремонт полового покрытия 2 уровня». Остальные расходы по плану не были исполнены по причине недостатка денежных средств на счете гаража. 3.0.0. «Коммунальные услуги» расходы составили 93,5% от плана. В том числе:

по ст. 3.1.1. «электроснабжение» расходы составили 90,1 % от плана.

4.0.0. «Прочие расходы» экономия составила 37,7 тыс. рублей или 77,9% за счет статьи 4.0.3. «непредвиденные, в том числе судебные расходы».

Необоснованных и не рациональных расходов, финансовых нарушений в деятельности гаража за 2022 год не выявлено.

Из вышесказанного следует, что с учетом работы по взысканию задолженности по оплате за обслуживание, финансовое положение гаража стабильно.

Увеличение оплаты за содержание машино-мест в 2022 году до 1450 руб. в месяц позволило профинансировать ремонт полового покрытия 2 уровня.

Исходя из вышеизложенного, рекомендовано утвердить финансовый отчет по гаражу за 2022 год.

2. Плановые показатели по гаражу на 2023 год.

Проект сметы доходов и расходов по управлению гаражом приведен в **Таблице 03-Г.**

Доходная часть запланирована в размере 1663635 рублей. Рост к показателям 2022 г. – 106,3%

Основным источником доходов являются взносы собственников. В проекте сметы предлагается сумма поступления взносов от собственников 1566000 рублей, что на 106% больше, чем в 2022 году. Основная причина роста – увеличение размера взноса с 1 машино-места до 1450 рублей. При составлении плана на 2023 год Правление исходило из необходимости проведения только неотложных и аварийных работ, не проведенных в 2022 году, так же требующихся в связи с износом здания и оборудования гаража, а так же для повышения качества работы системы видеонаблюдения и обслуживания всех систем здания.

Расходная часть сметы запланирована в сумме 1895513 рубля. В среднем за год повышение расходов запланировано на 109,1%.

Расходы по основным статьям затрат увеличиваются со второго полугодия.

За год рост расходов ООО «ДомСервис» - 4,9%, бухгалтерия – снижение расходов на 19,4%, обслуживание ППА и ДУ- 4,9%. обслуживание ворот – 3,5%. Новые статьи расходов – 1.2.4. «Обслуживание видеонаблюдения» – 36,0 тыс. рублей в год, в связи с увеличением количества камер до 12 и заменой сервера. Ст. 1.2.5. «обслуживание принудительной вентиляции» 28,0 тыс. рублей в год. Эта система не обслуживалась с момента сдачи гаража в эксплуатацию. По



результатам обслуживания плата за 2024 год будет пересмотрена.

Ст.3.1. « текущий ремонт» – рост на 123%.

Три довольно дорогостоящие статьи:

1.3.1.Ремонт помещений диспетчеров и санузла необходим после 20 лет эксплуатации.

1.3.2. Замена дверей 10 шт. на противопожарные 2 шт. и пожаро- безопасные 8 шт.

1.3.4.Замена видео сервера и установка новых 8 видеокамер.

Все расходы по смете реальные, излишеств и необоснованных расходов не планируется.

Плановые показатели на 2023 г. изложены в **таблицах 03-Г – 06-Г.**

Смета спланирована с дефицитом (превышением расходов над доходами) в сумме 231,9 тыс. рублей. Однако, с учетом переходящего остатка на счете с 2022 года (дебиторская задолженность 236,9 тыс. рублей и убыток за 2022 год 3,5 тыс. рублей , превышение доходов над расходами за год составит 1,6 тыс. рублей. гаража.

3. Заключительные положения.

На основании вышеизложенного, рекомендуется представить смету на 2023 г. на утверждение общему собранию собственников гаража.

Ревизор ТСЖ «Захарово»



Кудрявцева В.В

