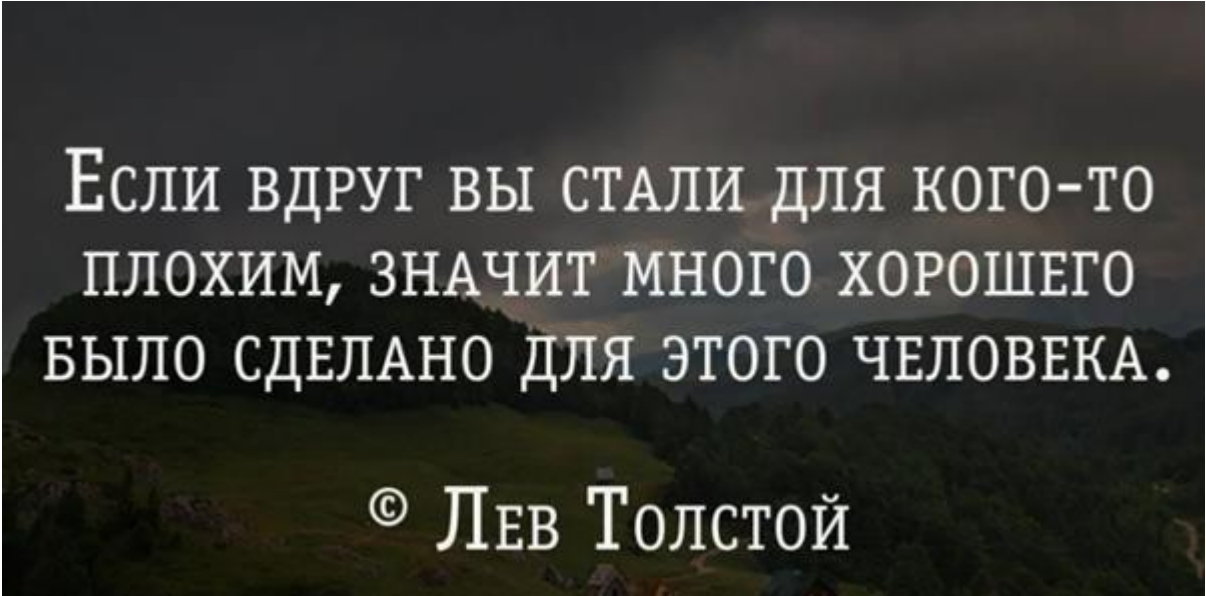




Если вдруг вы стали для кого-то
плохим, значит много хорошего
было сделано для этого человека.

© Лев Толстой

Предупреждение: Комиксов не будет! Вдумчивое чтение и понимание приветствуется!

Уважительное обсуждение необходимо!

1

Уважаемые собственники,

прежде всего обращаем Ваше внимание на положения Устава ТСЖ касательно проведения ревизии в ТСЖ «Гармония»:

Раздел 9.2. Проведение ревизии Товарищества.

1. По результатам проведения ревизии финансовой деятельности Товарищества ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества формирует "Акт ревизии Товарищества собственников жилья "Гармония"" (далее - Акт Ревизии), состоящий из вводной и описательной частей.

Вводная часть Акта ревизии должна содержать:

- наименование темы ревизии;
- дату и место составления акта ревизии;
- состав ревизионной комиссии;
- основание для проведения ревизии (указание: решение правления Товарищества);
- проверяемый период и сроки проведения ревизии;

- полное наименование и реквизиты Товарищества, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- наименование должности и фамилия лица, имевшего в проверяемый период право первой подписи, фамилия главного бухгалтера;
- дата проведения и состав предыдущей ревизионной комиссии,
- выполненные мероприятия по устранению выявленных недостатков и нарушений, выявленных предыдущей проверкой.

Описательная часть Акта ревизии должна состоять из разделов в соответствии с вопросами, указанными в программе ревизии:

- соответствие осуществляемой деятельности учредительным документам;
- обоснованность расчетов сметы доходов и расходов;
- исполнение сметы доходов и расходов, поступления обязательных платежей и взносов;
- обеспечение сохранности денежных средств и материальных ценностей;
- соблюдение финансовой дисциплины и правильность ведения бухгалтерского учета и составление отчетности;
- обоснованность операций с денежными средствами, расчетных и кредитных операций;
- правильность расчетов по оплате труда;
- обоснованность произведенных затрат, связанных с деятельностью Товарищества;
- правильность формирования финансовых результатов и их распределение на предусмотренные уставом цели.

2

2. В акте ревизии, ревизующие должны соблюдать объективность и обоснованность, четкость, лаконичность, доступность изложения.

3. Результаты ревизии излагаются на основе проверенных данных и фактов, подтвержденных имеющимися документами, заключений специалистов, объяснений должностных и материально-ответственных лиц.

4. Описание фактов нарушений, выявленных в ходе ревизии, должно содержать информацию: за какой период, кем, когда и в чем выразились нарушения, размер документально подтвержденного ущерба и другие последствия этих нарушений.

5. В акте ревизии не допускается включение различного рода выводов, предположений и фактов, не подтвержденных документами или результатами проверок.

6. В акте ревизии не должна даваться правовая и морально-этическая оценка действий должностных и материально-ответственных лиц ревизуемой организации, квалификация их поступков, намерений и целей.

7. В акте ревизии должны быть ясно и полно отражены ответы на все вопросы программы ревизии. Объем акта ревизии не ограничивается, но ревизуемые должны стремиться к разумной краткости изложения.

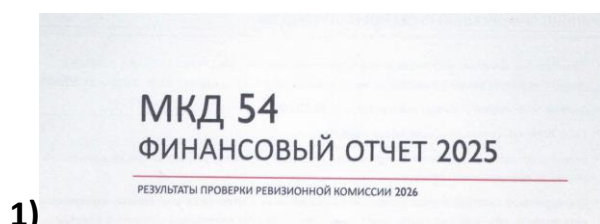
8. Материалы ревизии состоят из акта ревизии и приложений к нему, на которые имеются ссылки в акте ревизии (документы, копии документов, справки, объяснения должностных и материально ответственных лиц и т.п.).

9. В случае возникновения ситуаций, не регламентированных данным разделом, ревизионная комиссия (ревизор) обязаны руководствоваться законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами.

Рецензия на так называемую презентацию-провокацию(ПП для краткости) некоего ревизионного отчёта по финансовому отчёту 2025.

3

Авторы этого «труда» не были указаны. Между тем, нужно понимать, что 2 человека из состава ревизионной комиссии собрания 22.12.25 вообще не являются собственниками в доме, а следовательно, не имеют права быть членами ревизионной комиссии.



1)

Комментарии: Финансовый отчёт составлялся за период работы, к которому авторы ПП не имели никакого отношения. Он был размещён на сайте ТСЖ в 2026 г в том виде, в каком и выпускался. Между тем они позволили себе, воспользовавшись служебным положением изменить его форму. С точки зрения этики (а это не ругательное слово...) такие действия выглядят крайне сомнительными. Как и производить некую «проверку» , не за период своей

деятельности, а за чужой период , без наличия на то поручения от общего собрания членов ТСЖ.

Отсюда следует, что в основе их деятельности по созданию ПП лежат их внутренние убеждения (они сами это говорят) , а не те нормативные документы, принятые в ТСЖ на общих собраниях членов ТСЖ.

По факту данная группа с первых минут заявляет свое пренебрежение и отрицание ко всем сводам правил, нормам, принятым в ТСЖ , а также к законам РФ, и действует по своему усмотрению, своим понятиям, в угоду своих целей, корыстных интересов.

1. Утверждение

• в связи с отсутствием ревизионной проверки в течение 7 лет, по некоторым вопросам произведен анализ за расширенный период.

Комментарии: Из сказанного следует, авторы этого документа взяли на себя задачу ПЕРЕСМОТРЕТЬ ревизионные проверки 2015, 2018 годов, которые были утверждены общими собраниями, при этом Неупокоева, Загрядская даже не проживали ещё в доме.

Между тем, ревизионный отчёт 2018 г был составлен грамотно, профессионально, с анализом, выводами, замечаниями, рекомендациями, т.е. всё как положено и мог бы стать неким эталоном для последующих отчётов. И за это особая благодарность Кочегаровой И.В. и Димовой Л.Н. Тот отчёт грамотно осветил все стороны, вопросы, проблемы, задачи, и мог бы послужить неким образцом , в том числен, и для «младореформаторов», коли своего опыта и знаний не хватает.

Наши вопросы к авторам ПП:

1.1) Кто им дал право пересматривать результаты предыдущих ревизий?

1.2) Кто им дал право, поручение делать некий анализ за так называемый расширенный период , с какой целью, и вообще является ли это анализом , а не подгонкой фактов под некие заранее нужные выводы. Давайте разбираться.

2. Заявление авторов ПП :

• Формирование выводов осуществлялось ревизорами по их внутреннему убеждению, основанному на независимом, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации.

Наши вопросы авторам ПП:

2.1) Как это понимать, что формирование выводов осуществлялось по ВНУТРЕННЕМУ убеждению, т.е. по своему личному понятию?

Значит ли это, что некто проверяющий, убеждённый в своей правоте, выдает это убеждение за истину? Да, именно так и есть!

2.2) Действительно ли было некое объективное исследование, или оно было ангажированным с самого начала. **Сам автор отвечает, что формирование выводов было по внутреннему убеждению, а значит оно было в интересах того, кто эти выводы делал, т.е. было ангажированным, что автором не скрывается и подтверждается далее.**

3) Следующее заявление авторов выглядит более чем сомнительно, и призвано убедить нас, что все ниже сказанное в их ПП, просто некое изложение фактов.

• Члены ревизионной комиссии не преследуют цель давать оценку обнаруженным нарушениям, в описании нарушения стараются лишь четко указать его суть.

Комментарии: Автор лукавит, так как сразу заявляет об обнаруженных нарушениях по его(их) убеждению (неизбежно и читатель должен сразу это осознать с первых строк, и с этой мыслью читать дальше), следовательно будет даваться субъективная оценка, которая проходит сквозь весь ПП, включая некие карикатурные вставки, которые уже несут в себе оценку и призваны эмоционально-визуально принять смысл, заложенный в картинке.

4) Выводы по преамбуле ПП:

- 1) С точки зрения этики, авторы не имели морального права пересматривать результаты предыдущих ревизионных проверок, которые всегда ограничивались согласно Уставу ТСЖ, временем отчётного периода правления.
- 2) С точки зрения этики, период с 2018 по 2025 гг, и уж тем более 2012-2025 гг, НЕ является отчётным периодом правления, которое было якобы

избрано 22.12.25. Кроме того, после 2018 г, также ежегодно размещались финансовые отчёты ТСЖ на всех ресурсах, и вопросов от членов ТСЖ НЕ возникало, а следовательно, они были приняты членами ТСЖ по умолчанию. Таким образом, если у некой группы и возникло желание провести дополнительную проверку за некий период, то этот вопрос должен был быть поднят на общем собрании, с формированием рабочей группы, куда должны были входить также и члены правления тех периодов.

5)

ПРИНЦИП РЕВИЗИОННОЙ ПРОВЕРКИ И ОТЧЕТНОСТИ

МКД 54
ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025
РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2026

Из сказанного выше следует, что никаких принципов проверки, заявленных автором НЕ было. Как раз наоборот, полная беспринципность, основанная на внутренних убеждениях заинтересованной группы собственников и только.

6)

Согласно акту сверки на 31.12.2025 переплата ТСЖ составляет 106 560 рублей

6

Комментарии: Нет никакой переплаты в «Примводоканал», есть точная оплата ТСЖ за фактически потреблённые ресурсы в целях СОИ, на основе показаний приборов учёта, которые установлены во всех местах забора воды в целях СОИ

Вот пример:

Показания ПУ по ХВС и водоотведению и расчёт по СОИ(ОДН) согласно договора № V-4536 СОИ от 22.11.2019 г

Адрес : Океанский проспект МКД № 54

ТСЖ "Гармония"

л/с

дата снятия показаний 20.12.2025

Приложение № 1.4 к договору № V-4536 СОИ от 22.11.2019

ПУ на МОП(СОИ)	ПОМЕЩЕНИЯ	прибор учёта		дата	дата	потребление		Вода	Водоотведение
		марка номер	срок действия	показания	показания	водоснабже-ние куб	водоотведе-ние куб	тариф	тариф
СОИ(ОДН)- ПУ №1 ввод 8135	Вахта 1-го подъезда ХВС	ВСКМ-15 № 288305430	20.11.2025	272,36	275,00	2,64	2,64	46,10 р.	35,17 р.
СОИ(ОДН)- ПУ №2 ввод 8582	Туалет МОП-1й подъезд ГВС	ВСКМ-15 № 288305429	20.11.2025	84,35	85,50	1,15	1,15		40,52 Р
СОИ(ОДН)- ПУ №3 ввод 8135	Вахта 2-го подъезда ХВС	ВСКМ-15 № 288308229	20.11.2025	191,78	193,80	2,02	2,02	93,12 Р	71,04 Р
СОИ(ОДН)- ПУ №4 ввод 8135	Техническое помещение подъезд № 3 , 1 цок.этаж	ВСКМ-15 № 288305436	20.11.2025	27,50	28,00	0,50	0,50	23,05 Р	17,59 Р
СОИ(ОДН)- ПУ №5 ввод 8135	Техническое помещение № 2 ХВС промывка, опрессовка-дом,наружка	ОСВУ -15 № 169305365	17.11.2025	111,19	111,19	0,00	0,00	- Р	- Р
СОИ(ОДН)- ПУ №6 ввод 8135	Техническое помещение № 2 туалет ХВС	ОСВУ -15 № 169305195	17.11.2025	470,06	474,10	4,04	4,04	186,24 Р	142,09 Р
СОИ(ОДН)- ПУ №7 ввод 8582	Техническое помещение № 2 туалет ГВС	ОСВУ -15 169305188	17.11.2025	126,88	128,40	1,52	1,52	70,07 Р	53,46 Р
СОИ- ПУ №8 ввод 8135	Камера № 2 ХВС	ОСВУ -15 № 169305366	17.11.2025	97,50	97,80	0,30	0,30	13,83 Р	10,55 Р
СОИ- ПУ №9 ввод 8135	Камера № 1 ХВС	СВУ -15 № 420063319	21.09.2026	481,00	481,00	0,00	0,00	- Р	- Р
СОИ(ОДН)- ПУ №10 ввод 8582	Технический этаж № 16 туалет ХВС	СВУ -15 № 201268182	16.05.2028	3,67	3,90	0,23	0,23	10,60 Р	8,09 Р
СОИ(ОДН)- ПУ №11 ввод 8135	Технический этаж № 16 туалет ГВС	СВУ -15 № 201253506	06.05.2028	0,54	0,54	0,00	0,00	- Р	- Р
						12,172	12,172		
Итого к оплате , включая НДС, с								561,13 Р	428,09 Р
20.11.2025 по 20.12.2025									989,22 Р

Для понимания, «Примводоканал» ранее выставял так называемую разницу, и сумма выходила приличной из-за того, что индивидуальные показания многих собственников выпадали и ложились на МОП, и за них оплачивали ВСЕ остальные собственники.

Аналогия с ситуацией с ДЭК. ТСЖ выиграло 2 суда у «Примводоканала», который стал выставлять нулевые счета на ТСЖ, но мы, как добросовестные потребители, используем все показания ИПУ в МОП (в таблице) и оплачиваем в «Примводоканал» за реально потреблённый ресурс (вода, водоотвод) в целях СОИ.

По-другому делать нельзя, иначе снова вернёмся в первоначальную ситуацию оплаты разницы.

7)

П.3 – ДЭК (ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ)		ИТОГО
3	ОАО "ДЭК" электроэнергия(СОИ электроэнергия)	458 168,00

- в доме всего 13 ОДПУ (общедомовых приборов учета)
- 2 – показания нежилых (исключены по суду, теперь только 13 ИПУ – индивидуальных приборов учета – нежилых помещений без ОДПУ)
- 7 – показания МОП (оплачивается ТСЖ корректно)
- 4 – показания жилых (идут судебные разбирательства, ТСЖ не оплачивало)

Полная неразбериха – смешение данных и непонимание, написанное ради написания.

7

Поясняем. После перехода на прямые договоры «собственник-РСО», ТСЖ заключило договор с РСО на получение ресурса, где в п 1.2. сказано: **В ЦЕЛЯХ СОИ, а следовательно ТСЖ более не должно оплачивать в РСО за индивидуальное потребление собственников как жилых, так и нежилых.**

8)

Уч. номер	Сумма	Аванс	Над. за коммунальные услуги	Платежи	Баланс
2020009	10 446,30		Исковая	8 044,26	1 452,04
2020112	8 185,32		Исковая		8 185,32
2020183	30 877,80		Исковая		30 877,80
2021083	26 533,92		Исковая	22 701,25	3 832,67
2021112	127 455,00		Исковая	31 220,09	96 234,91
2021202	82 126,19		Исковая	81 616,31	509,88
2022084	25 018,09		Исковая	12 373,30	12 644,79
2022086	35 687,00		Исковая	22 784,30	12 902,70
2022081	89 885,00		Исковая	19 861,43	69 923,57
2023004	95 716,25		Исковая	14 048,75	81 667,50
2023005	38 763,75		Исковая	29 680,00	9 083,75
2023006	21 626,25		Исковая	11 049,67	10 576,58
2023111	69 487,50		Исковая	38 091,36	31 396,14
2023112	69 230,00		Исковая	42 010,00	27 220,00
2024001	113 290,00		Исковая	34 421,25	78 868,75
2024002	56 490,75		Исковая	47 190,00	9 300,75
2024003	38 615,75		Исковая	31 018,75	7 597,00
2024004	44 763,00		Исковая	22 626,63	22 136,37
2024005	38 912,27		Исковая	21 048,09	17 864,18
2024111	37 635,71		Исковая	35 277,95	2 357,76
2024112	65 042,67		Исковая	30 647,00	34 395,67
2025001	63 046,75		Исковая	34 415,11	28 631,64
2025002	59 861,56		Исковая	56 070,61	3 790,95
2025003	61 754,11		Исковая	36 487,55	25 266,56
2025004	44 174,61		Исковая	38 275,92	5 898,69
2025005	138 302,26		Исковая	12 040,00	126 262,26
2025006	51 699,04		Исковая	10 814,24	40 884,80
2025101	33 621,78		Исковая	30 686,00	2 935,78
2025111	71 012,26		Исковая	59 817,02	11 195,24
2025112	128 067,46		Исковая	129 047,46	920,00
2026001	58 236,43		Исковая		58 236,43
2026002	12 402,00		Исковая		12 402,00
ИТОГО	1 873 305,66	51 072,46	Исковая	987 650,38	786 207,88

- По 4 ОДПУ у ТСЖ на 13.01.2026 накоплена искомая задолженность 786 207 руб,
- эта задолженность отчасти формируется в результате некорректной подачи показаний индивидуальных приборов учета (квартирных электросчетчиков),
- По накопленной задолженности ДЭК подал на ТСЖ в суд.
- На данный момент новое правление организывает замену нерабочих счетчиков и ежемесячное единовременное снятие показаний с целью корректировки данной задолженности со стороны квартир.
- Предполагается, что в случае единовременного ежемесячного снятия данных показаний можно снизить до минимума ошибки в расчетах потребленной электроэнергии и избежать дальнейших судебных исков.

Смотрите выше п 7, за что должно оплачивать ТСЖ в РСО.

Кроме того, данные расчёты ДЭК сделаны на основе недополучения средств от собственников за их индивидуальное потребление, и которые ДЭК пытается выставить под видом ОДН в целях СОИ. ДЭК допускает очень много ошибок в своих расчётах, особенно в части расчётов на СОИ. Как результат, собственники **будут переплачивать в год до 250 тыс рублей** по расходам СОИ, если следовать методике расчётов ДЭК. С учётом роста тарифа, эта сумма будет только возрастать.

Именно в этом и суть всей борьбы с ДЭК на их иски- защитить ТСЖ (собственников) от двойных поборов ДЭК, тем более, что в нашем доме созданы технические условия для точного учёта потребления электричества в целях СОИ и нормативное начисление (что очень любит ДЭК) в нашем доме просто не нужно. **Эти условия, суть, нужно понимать не в общем, как авторы ПП, а в точности, во всех деталях и проявлениях.**

Нам данное понимание и осознание далось не сразу, а с годами получения опыта, в том числе и то время, когда ТСЖ действовало как ИКУ на все ресурсы РСО до 2019-2020 гг.

Исходя из опыта работы с ДЭК, новые ИПУ являются несовершенными, часто выходят из строя и как результат - ошибочные данные, которые ДЭК снова хочет отнести на счёт собственников в виде дополнительной платы. **Авторы ПП идут по факту на сговор с ДЭК, и в результате, все успехи ТСЖ в судах будут обнулены. И это обнуление будет за счёт самих собственников, они будут скрытно оплачивать расходы на СОИ по второму разу, сами об этом не подозревая.**

Нужно помнить, что все новые ИПУ у собственников (согласно ФЗ) являются собственностью ДЭК, и ДЭК меняет их, обслуживает, а следовательно, за их состояние и должна отвечать сама ДЭК. Ввиду полной безграмотности авторов ПП, в первую очередь гр. Н., которая идёт по простому пути соглашательства с ДЭК, ошибочно надеясь, что простая замена счётчиков изменит ситуацию, а заодно и против той позиции, которую мы успешно отстаивали в интересах ТСЖ.

Мы также начинали разговор с ДЭК, чтобы они заменили все 100% ИПУ в доме и организовали единовременный сбор данных, а новые ИПУ это позволяет им сделать. Однако практика **показала, что ДЭК не спешит выполнять свои обязательства, ни в плане установки ИПУ, ни в плане безупречной работы ИПУ, а как результат их недоработок, это все материализуется в виде**

дополнительной и неоправданной платы на собственников. И так будет всегда, если не отстаивать свои права .

Просто эту тему нужно знать на все 100% и разбираться во всех мелочах, деталях, **а не ПРЕДПОЛАГАТЬ**. А у авторов ПП этого знания нет, есть только **предположения**. А если и есть, то некие поверхностные «знания», и с этим багажом представляют себя знатоками, вводя собственников в заблуждение, а понимания сути вопроса нет вообще. В итоге это вредительство собственникам дома.

9)

П.6 – СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ – ООО ЭНЕРГОРЕСУРС		МВД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 Историческая информация по состоянию на 31 декабря 2025
6	Подготовка дома к отопительному сезону (про мойка, опрессовка, гидравлические испытания отопительной системы) в т.ч.:	161 960,00
	про мойка опрессовка системы отопления	45 100,00
	про мойка пластинчатого теплообменника системы ГВС	29 500,00
	про мойка приборов учёта (общий)	33 080,00
	про мойка приборов учёта (жилой дом)	37 280,00
	замена преобразователя давления ГДВХ-1-02.6 МПа 4-20мА	18 000,00
* В смете на данную услугу заложено 25000р в год.		
* Фактический ежегодный расход >100т.р.		
* Необходимо более подробно изучить вопрос несоответствия сметы		

Комментарии: Ряд расходов не были учтены в смете, но они необходимы при обслуживании дома. С тем, чтобы не повышать тариф разница компенсировалась за счёт доходов (резервный фонд). **Какое тут требуется ещё изучение, непонятно.**

10)

П.10 – УСЛУГИ БАНКА		МВД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 Историческая информация по состоянию на 31 декабря 2025
10	Услуги банка в т.ч.:	182 839,89
	комиссия банка по тарифу	69 703,79
	комиссия за оплату собственниками платежей за содержание жилья	113 136,10
* В 2025 году был устаревший тариф 4600р в мес.		
* Тариф был изменён на более выгодные условия за 990р в мес с февраля 2026 года новым правлением.		
* С марта 2026 года цена тарифа выросла до 1100р в мес.		
* ТСЖ оплачивает за собственников комиссию (1-3%)		

Комментарии : Высокие финансовые достижения , спору нет. Тут можем согласиться, вопрос у нас ставился также, но не довели до реализации. В любом случае , посмотрим и сравним позже.

П.11 - СОДЕРЖАНИЕ		МВД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОММИССИИ 2026
11	Содержание вычислительной техники, обслуживание программ, ГИС ЖКХ, электронный журнал МЦФЭР-пресс в т.ч.: электронный журнал "Управление многоквартирным домом"	92 336,00 33 187,00
Итого на подписку на базу данных в электронном виде за период 2021-2025 гг. было потрачено 164 747 рублей с расчетного счета ТСЖ.		

11)

Комментарии: И что? Расходы отражены в финансовом отчёте и без этих комментариев. Это для чего здесь? Для веса?

П.11 - СОДЕРЖАНИЕ		МВД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОММИССИИ 2026
информационная информация на портале ГИС ЖКХ	20 000,00	Принято Министром obligation ТСЖ размещать информацию на ГИС ЖКХ
информационная информация: ГИС ЖКХ, электронная отчетность, сервис	14 000,00	СБИС -- это онлайн-программа для ТСЖ, которая одает отчеты в налоговую, заключает электронные договоры с поставщиками услуг
информационная информация: сервис	20 000,00	Полный объем платной информации и огромный расход картриджа
информационная информация	3 000,00	необходимо сравнение с 2026 годом
Достоверность некоторых расходов мы можем предположить, сравним аналогичные статьи по результатам работы правления в 2026 году с учетом инфляции		

12)

Комментарии: Странные выводы, для чего это здесь? Для веса? Или показать себя в очередной раз, что истина за авторами ПП? Чисто позёрский ход и к ревизии не имеет никакого отношения.

10

П.12 - ПОЧТОВЫЕ И ТЕЛЕФОННЫЕ РАСХОДЫ		МВД 1 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОММИССИИ 2026
ПАО ВЫМПЕЛКОМ услуги связи (мобильной)	61 069,76	
- В 2025 году ТСЖ оплачивало 8 мобильных телефонов, 2 из которых не использовались сотрудниками. - Оплаты мобильной связи составляли от 4,5 до 7 т.р. в месяц. - С одного устройства совершались регулярные международные звонки в Узбекистан. На одном устройстве была подключена платная подписка на эротический контент 30р. в день. - В 2026 году отключены неработающие телефоны и услуги не связанные с деятельностью ТСЖ. Снижены тарифы на более актуальные. Ожидаемый ежемесячный расход 1800р мес.		

13)

Комментарии: В 2025 на учёте было 8 мобильных телефонов, 7 из них использовались, а один номер, который предполагался для электрика, не использовался, ввиду того, что не было свободного телефона. Расход составлял около 3 тыс рублей за все номера. Однако время от времени, какой-нибудь работник (охрана, сантехник) включал дополнительный контент, и тогда сумма резко возрастала. При обнаружении этого, держателю телефона делалось внушение и пару раз охранный агентствовал возмещало возникший

перерасход по телефонам, которыми пользовались охранники. Так и в декабре 2025 г, с номера сантехника пошёл увеличенный трафик и звонки в Узбекистан. И всё то нужно было сделать, так высчитать все его телефонные удовольствия из заработной платы. И точка. Эти так не могут!

Низость автора как раз заключается в том, что ранее в Максе Загрядская заявила собственникам, в ответе Вербитской, что указанный контент с телефона председателя на том основании, что все номера мобильных телефонов были зарегистрированы на председателе, как на руководителе.

Нами в группу были выложены все номера мобильных телефонов, от Загрядской потребовалось подтвердить сказанное ранее, что данный контент, использовался с номера председателя правления, она технично умолчала о «фактах». Гр-ка Неупокоева также технично замяла этот вопрос.

Однако вместо того, чтобы принести извинения председателю правления, сейчас снова пишут об эротическом контенте, чтобы на подсознании вернуть собственников к той мерзкой информации от Загрядской. Нравственный уровень этих граждан оцените сами.

14)

П.12 – ПОЧТОВЫЕ И ТЕЛЕФОННЫЕ РАСХОДЫ	
ПАО РОСТЕЛЕКОМ услуги связи (стационарной)	9 997,14
* Стационарные телефоны дублировали мобильные. Практически не использовались. * В 2026 году было принято решение расторгнуть договор с апреля	

Комментарии: Выводы о том, что стационарные телефоны дублировали мобильные, весьма странные и неверные. Они не дублировали, они работали параллельно. **Прежде чем их отключать нужно было:**

-Изучить договор с Ростелекомом, понять, что мы платили за один номер, а второй был в качестве бонуса.

-Многие собственники и по сей день использовали именно стационарный номер ТСЖ, (так им удобнее) не надо было их лишать этого.

-В ТСЖ стоит мини АТС, что позволяет связываться напрямую между всеми постами и перебрасывать звонки на нужного адресата.

-Расходы на телефонию это обычное дело, в том числе и ТСЖ, и нужны для жизнеобеспечения.

Расторжение договора с Ростелеком это грубая ошибка. Тем более в период чрезвычайных ситуаций, в первую очередь, страдает мобильная связь, а стационарная остается в работе.

Еще раз подтверждается , что эта группа ведёт себя как слоны в посудной лавке, грубо ломая созданное годами, не понимая и не принимая многих нюансов в жизни дома, стремятся заставить жить всех по их собственному алгоритму.

15)

П.12 – ПОЧТОВЫЕ И ТЕЛЕФОННЫЕ РАСХОДЫ		Мод. 14 Финансовый отчет 2025 результаты проверки ревизионной комиссией 2026
объявления Фарпост	3 200,00	
ООО "ФАРПОСТ" объявление	500,00	
- Размещались платные объявления по поиску сотрудников. - В 2026 году подключен личный кабинет ТСЖ, что позволило размещать по 1 объявлению в месяц бесплатно.		

Комментарии: И что ? Успех в личном кабинете? Если так, то это следующее великое достижение авторов ПП и Ко.

12

16)

П.13 – КАНЦЕЛЯРСКИЕ ТОВАРЫ		Мод. 14 Финансовый отчет 2025 результаты проверки ревизионной комиссией 2026
изготовление печатной продукции	3 000,00	
канцелярские товары	31 648,40	
- В ТСЖ очень большой расход бумаги, особенно на печать квитанций. - Некоторые собственники просят дублировать квитанции в электронном виде - Предлагается рассмотреть переход на электронные квитанции (свести печать квитанций к минимуму)		

Комментарии : И что тут необычного? Эта работа давно уже проводилась. Кто попросил квитанции в электронном виде, тому так и направляли. Не у всех есть возможность систематизировать квитанции в электронном виде. **Большинство собственников в доме пока предпочитает работать с бумажными носителями, что вполне логично. Это естественные производственные расходы.**

П.14 – АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА	
Аварийное обслуживание дома	84 000,00
• В 2025 г. ежемесячная плата 7000р в месяц. • 2026 год увеличение оплаты 8190р в мес. • Необходима оптимизация расходов по смете, чтобы уложиться в тариф	

17)

Комментарии: Общие слова по оптимизации расходов по смете, без понимания самих расходов - пустословие и вредительство.

П.15 – ПРОТИВОПОЖАРНАЯ СИСТЕМА	
15 ЗАО ПТО ОХРАНА Обслуживание противопожарной системы в доме	168 075,00
• Получены копии актов (от 2025 года), где были выявлены неисправности. ТСЖ было проинформировано • Запрошена смета устранения неполадок. • Сумма по смете 958 568р • Решается вопрос возможности финансирования данного ремонта из средств ФКР (кап.ремонта)	

18)

Комментарии: Какое отношение данный пункт имеет к финансовому отчёту 2025?

13

Никакого. Зачем он здесь? Судя по всему..., для важности.

Мы этот вопрос начали прорабатывать еще в 2025г., и по нашей просьбе получили первые расчёты. О необходимости работ собственникам также сообщалось.

Вопрос о финансировании из ФКР не решится. Зачем вводить в заблуждение людей? Банк не пропустит, потому как данный вид работ НЕ входит утвержденный список работ из ФКР. Дополнительные работы для использования счёта ФКР можно, но и финансирование также должно быть дополнительным. А от дополнительного финансирования в ФКР собственники отказались дважды!!! Следовательно, данный вопрос можно закрыть или целевым сбором, или накоплением средств за счёт доходов, как и многие другие работы, проведённые в доме (например капитальный ремонт вводов ХВС, ремонт теплообменника, ремонт гидрантов и многое другое).

П.16 – ПАСПОРТНЫЙ СТОЛ	
Приём, оформление, хранение и передача документации по регистрационному учёту в ОУФМС-для жилых помещений, запросы реестров,выписок	10 467,20
Работы по тарифу: • 2025 год - 795,6 руб в мес • 2026 год увеличение тарифа - 1146,6 руб в мес	

19)

Комментарии: И в чём вопрос? Повышение происходит по всем поставщикам услуг, разница между принятым бюджетом и фактом компенсировалась за счёт доходов.

20)

П.17 – ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ		МКУ 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023 РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
Юридические услуги (судебные иски с АО "ДСК" АО "ДСК", Зарплата Рядовых (госпошлины штраф)	656 125.36	• Вопрос по целесообразности командировки в г. Хабаровск, ввиду того, что доступно онлайн участие в заседаниях • Проведен анализ рынка юридических услуг. Цены на рецензии варьируются от 20-40 тыс. руб. Переплата в несколько раз
расходы	101 000.00	
Юридические услуги (ПАО СБЕРБАНК)	3 600.00	
КАП № 5	125 623.76	
ИТ Помещения	240 000.00	
штраф	2 000.00	
расходы по командировкам, связанным с судебными исками	43 901.60	
ООО "ЭКОСЕРВИС" за комиссионную рецензию на экспертизу Самолетов О (по Зарплатам и Рядовым против ТСЖ)	140 000.00	

Комментарии: Да, онлайн доступно и Америку не открыли. Но вот что нужно знать комментаторам: иногда связь не проходит или очень плохого качества, и тогда тебя суд не услышит. А в нашем случае (это по делу 15750), суд очень хорошо услышал все наши аргументы и решение было принято в пользу ТСЖ, и далее оно прошло до ВС, где также решение было оставлено в силе. Так что вопрос о целесообразности только у авторов ПП.

Что касается проведения анализа рынка по рецензиям...то это пустые разговоры. Мы тоже анализировали рынок и искали как по стоимости, так и по квалификации. Так что утверждение о переплате в несколько раз, как всегда пустые слова без единого факта!

14

21)

П.17 – ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ		ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023 РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
06.06.2025 года оплачены юр. услуги по соглашению об оказании юр. помощи по иску Председателя ТСЖ «Гармония» о защите чести и достоинства.		• 06.06.2025 года оплачены юр. услуги по соглашению об оказании юр. помощи по иску Председателя ТСЖ «Гармония» о защите чести и достоинства. • Необходимо проверить, соответствует ли данная расходная статья целям, связанным с выполнением функций и задач по управлению многоквартирным жилым домом. • Решений собственников защищать честь и достоинство Председателя за деньги с расчетного счета ТСЖ не найдено.
Необходимо проверить, соответствует ли данная расходная статья целям, связанным с выполнением функций и задач по управлению многоквартирным жилым домом.		
Решений собственников защищать честь и достоинство Председателя за деньги с расчетного счета ТСЖ не найдено.		

Комментарии: Тут всё просто, данный платёж был засчитан по другому делу и авторы ПП прекрасно об этом знают. У них есть все договоры с Лайковой С.А., все платежи, так что сверку можно сделать в течении нескольких минут, но не сделали, или сделали, но представили в ином свете. Это нормально... ,тем более они «не преследовали дать оценку», как указано в начале ПП , но не сдержались, хоть и косвенно..., бывает. С собой трудно сооплатить , да и от основных целей ПП нельзя отходить.

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ 2012-2025		МЛД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПОСЛУЖИИ УПРАВЛЕНИЙ КОМПЛЕКСИ 2025	
ИТОГО ЗА 2012-2025 г	затраты 3 950 471	поступления 1 481 381	разница затраты-поступления - 2 469 090

5?

- Продолжаем судиться?????????
- Вопрос по дальнейшему оспариванию дела о заливе кв.57 и кв.58 будет решаться общим собранием

22)

Комментарии:

- Это как относится к финансовому отчёту 2025г. ? Никак. Просто захотелось. А цель? Мы понимаем, тем более, с такой подгонкой цифр - это несложно. Мы же не знаем авторов ПП, это может быть и ИИ.

****Давайте всё-таки вернёмся к реальным цифрам и результатам, раз уж зашёл разговор.**

Затраты на юр.услуги 2012-2025- **3,881,331.00 руб** (расходы по искам ДЭК/ДГК до 2025 г также включены)

Возврат за 2012-2025- **1,678,872.00 руб**

Разница: **2,202459.00 руб**

Ожидаемый возврат по ДЭК/ДГК в 2026 г (около 20 дел)-

полагаем около **1 ,000,000.00 руб**

Т.е. примерная разница , условно с минусом, уже будет около 1,2 млн руб.

Примечание: Нельзя судить по выигранным делам только с позиции, сколько потрачено средств на суд, и сколько возвращено. Это слишком просто и не является конечным результатом. Особенно нужно обращать внимание на то, что получили в результате того или иного решения.

****Давайте посмотрим теперь на актив от выигранных дел:**

22.1) Выигранные дела,по которым НЕ пришлось платить ТСЖ

Иск Иванова к ТСЖ - 120,000.00 руб (залитие,ввиду засора канализации)

Иск Арсентьевой к ТСЖ – 867,000.00 руб (сгоревший автомобиль во время поджёга в 2010)

Иск Дурицкой к ТСЖ -132,000.00 руб (ремонт кровли пристройки)

Итого результат № 1: 1,118,850.00 руб

**22.2) Выигранные дела, по которым ТСЖ, стало получать доход
Аренда фасада (реклама) 2012-2025 г и **дальше сумма только увеличивается****

Итого результат № 2 : 1,400,662.00 рубля

Примечание: Напоминим, с 2004 г до 2010 г НИ ОДИН из собственников реклам на доме не платил НИ КОПЕЙКИ в ТСЖ.

После принятия решения собственниками в 2011 г, ввиду того, что все собственники вывесок на доме отказались заключать договор аренды, за исключением «Виа Ромы», ТСЖ подало ряд исков, которые были успешно выиграны и **как результат стали заключаться договора аренды, соответственно ТСЖ стало получать доход.**

22.3) Выигранные дела, по которым ТСЖ стало получать доход

Платная парковка **2012-2025 и дальше сумма только увеличивается**

Итого результат № 3 : 2,903,350.00 рубля

Примечание: Напомним, что сразу после установки шлагбаума на западной стороне по решению общего собрания в 2010, ночью этот шлагбаум был сорван и увезён в неизвестном направлении. Мы знаем собственников в доме, которым известно это направление. Может однажды они сами вам расскажут о нём, а может и нет, с тем и уйдут.

Далее был установлен новый шлагбаум.

Позднее, один из собственников подал иск на ТСЖ за установку шлагбаума, и предоставление свободного доступа для всего транспорта на придомую территорию. Если бы ТСЖ не начало защищаться в суде, то иск был бы проигран и тогда НИКАКОЙ дневной платной парковки для сторонних лиц просто не было бы. ТСЖ выиграло иск, таким образом, появилась возможность организовать платную парковку на западной стороне в дневное время для сторонних лиц, НЕ собственников дома. **Все собственники, которые не ставят на ночь машину на придомовой территории, никогда не платили никаких денег.**

22.4) Выигранные дела, по которым ТСЖ получило возможность организовать 3 дополнительных парковочные места. Иск ТСЖ к ООО «Скайбилдинг» по демонтажу домика шашлычки с западной стороны придомовой территории. Новые собственники об этом ничего не знают, а старожилы помнят.

Итого результат № 4 : количество парковочных мест на придомовой территории увеличилось, что косвенно уменьшило стоимость парковочного места в сутки для всех остальных.

22.5) Выигранные дела, по которым ТСЖ сняло с себя неизбежные расходы на содержание:

- Суд с ДГК по внешним сетям отопления ГВС - минимальная оценка по текущей ситуации **около 1 млн руб (ремонт участка в 2025 г, как свежий пример)**, и в дальнейшем у ТСЖ (собственников) всегда будет НОЛЬ расходов.

- Суд с ДЭК по внешним электрическим сетям - минимальная оценка по текущей ситуации **около 1 млн руб**, и в дальнейшем у ТСЖ (собственников) всегда будет НОЛЬ расходов.

Итак, результаты судов:

- Пассив (условно) 1,2 млн руб
- Актив (условно), как минимум: 1,118,850 руб + 1,400,662 рубля + 2,903,350 рубля + 1 млн руб + 1 млн руб = 7,422,592 руб + постоянно увеличивается за счёт дохода, и без необходимости содержать внешние сети (НАВСЕГДА!!!!)
- ИТОГО:

7,422,592 - 1,200,000 руб = 6,222,592.00 руб в пользу ТСЖ!!!

«Ну что, судимся дальше, или как?!!!»

И это еще не всё!

До судов не дошло, но всё к этому шло:

По провайдерам ТСЖ получил доход за весь период 2017- 2025 гг - 929,729.00 руб + бесплатный интернет для ТСЖ (правление, охрана, вахта ТСЖ, лифт)

Да и это не всё. Идём дальше:

За аренду помещений ТСЖ получило за весь период с 2012 по 2025 гг - 13 млн руб.

И конечно не праздный вопрос, а на что потратили. Не будем повторяться, всё подробно изложено в отчётах правления и финансовых отчётах, включая пресловутые юридические расходы. Кто забыл про список дел и нет времени читать, то на сайте ТСЖ есть и фотоотчёты. Это все лучше, чем смотреть комиксы от гр-ки Н. и Ко.

Ссылка на сайт ТСЖ:

<https://garmoniya-54.ru/otchetpravleniya>

<https://garmoniya-54.ru/finansoveotchet>

Это и есть реальные дела, несмотря ни на что.

А давайте ещё и сравним, а что делали те, которые взяли реванш и вернулись в правление 22.12.25 с новой поддержкой :

За аренду помещений 2004-2010 гг – на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ
За аренду фасада 2004-2010 гг – на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ
За автопарковку 2004-2010 гг – на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ
Провайдеры 2004-2010 гг - на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ

А давайте вспомним, кто за это отвечал тогда?

Барсукова Н.Н., Вербитская В.Г., Емельянов В.В., Бредюк Л.В. и все они, за исключением Барсуковой Н.Н., вошли в органы управления ТСЖ 22.12.25 г . Барсукова Н.Н. хоть и не вошла (мудрая), но как серый кардинал в тени , и не только, активно поддерживает эту группу младореформаторов. А как иначе?! Обиды прошлого не забыть.

А кто еще из «молодых» (нас же так убеждали) вошёл в органы управления ? А это Глазков Е.В., Утьева И.Г., тоже из бывших органов управления после 2010, перебежчиков, и очень активно участвующих в кампании по дискредитации председателя правления и всех, кто его поддерживает.

Ну и конечно , прямо реально «молодые» кадры....правда, имеющие материальные претензии к собственникам дом, - Редькин и Загрядская с обеспечителем их претензией, гарантом и подружкой Неупокоевой.7 замыкающей этот парад-алле!

Там еще есть пара из ревизионной комиссии Пилецкая и Овсянникова(мать и дочь), но они не собственники дома, так для массовки прибились, а Пилецкая оттачивают свой эпистолярный жанр в мессенджерах, не особенно утруждая себя в выражениях и в фантазиях. Очевидно обида гложет, что заставили их однажды долг в 100 тыс оплатить в ТСЖ. Понятно, жалко было кровное отдавать, халява приятней... Но с какой стати другие жильцы должны оплачивать её содержание ? Но психологию иждивенки и содержанки не изменить! Ей все должны!

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ 2012-2025			
ИТОГО ЗА 2012-2025 г	затраты 3 950 471	поступления 1 481 381	разница затрат-поступления - 2 469 090

• Продолжаем судиться?????????

• Вопрос по дальнейшему оспариванию дела о заливе кв.57 и кв.58 будет решаться общим собранием

23)

Комментарии: Что-то странное, угрожающе - многообещающее , только для чего это в ревизионном отчёте? И как это будет решаться на общем собрании после решения суда, если таковое в итоге состоится? Собрание отменит решение суда?

П.20-24 ДОМОФОН, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ	
20	ООО "Монтаж АЛТИГ групп" (домофонные ключи 20 шт)
21	ООО "Монтаж АЛТИГ групп" (замена жесткого диска замка)
22	ООО "Монтаж АЛТИГ групп" (компактная камера, карта памяти, настройка системы видеонаблюдения)
23	ООО "Монтаж АЛТИГ групп" (оплата материалов по договору 232 от 18.06.2025 г.) - видеокмеры
24	ООО "Монтаж АЛТИГ групп" (ремонт системы видеонаблюдения)

• Нецелесообразность изготовления ключей

• Установка камер в лифтах - не первоочередная задача. 113 824 руб закупленное оборудования, оно не подключено. За подключение долг 90,000 руб.

24)

Комментарии: Что значит нецелесообразность изготовления ключей? Это кто так решил? Ключи собственникам разве не нужны? Они к тому же, получая ключи, оплачивали их в квитанциях.

Да, не первоочередная. Поэтому и откладывали давно. Однако это было решение собственников, и правление должно его исполнять. Когда был запланирован ремонт лифтовых кабин с привлечением целевых сборов, с разбором кабин, то постепенно начали готовиться , закупать оборудование.

Поскольку профессиональная покраска(краскопультом) с полным разбором кабин была отменена по просьбе собственников и, собранный ранее целевой сбор был возвращён собственниками, то позднее сделали косметический ремонт кабин по стоимости значительно дешевле и без целевого сбора. Это было сделано в рамках полномочий правления. А оборудование было куплено раньше и его следует установить, тем более вполне актуально и сейчас. Многие помнят настенные выражения от нового члена правления в лифте первого подъезда. Вероятно привычки из детства писать на заборах и в туалетах неискоренима даже во возрасте.

П.25 – ПОКРАСКА ЛИФТОВ		МД 54
25	Писако Тимофей Леонидович (косметический ремонт лифтовых кабин), материалы	111 155,00
Очень низкое качество покраски лифтов Помимо оплаты по п.25 финансового отчета, найдена выписка с назначением "ремонт лифтов (4 шт.)" - фирма не имеет лицензии на проведение данного вида работ. На что были потрачены 70 тыс. руб. - установить не представляется возможным		

25)

Комментарии: Качество покраски лифтовых кабин соответствует стоимости - 68,400.00 руб за 4 кабины, что примерно около 17 тыс руб за кабину, и туда вошли работы:

1.2. Исполнитель обязуется оказать следующие услуги:

Пассажирский лифт 400кг (1 подъезд)	ЩЛЗ	Покраска купе кабины (стены купе, двери кабины, потолок), ошкуривание металла, обработка ржавчины. Укладка линолиума на пол.
Пассажирский лифт 1000 кг (1 подъезд)	ЩЛЗ	Покраска купе кабины (стены купе, двери кабины, потолок). Укладка линолиума на пол.
Пассажирский лифт 400кг (2 подъезд)	ЩЛЗ	Покраска купе кабины (стены купе, двери кабины, потолок). Укладка линолиума на пол.
Пассажирский лифт 1000 кг (2 подъезд)	ЩЛЗ	Покраска купе кабины (стены купе, двери кабины, потолок). Укладка линолиума на пол.
Двери Шахты 1 этаж	ЩЛЗ	Покраска дверей Шахты 400 кг 2 двери Покраска дверей Шахты 1000 кг 2 двери

На проведение данных работ лицензии не требуется.

20

Данная работа вполне достаточна для поддержания кабин в аккуратном состоянии, а с учетом того, что грузовые кабины постоянно царапаются стройматериалами, то при данном виде ремонта, можно подкрашивать кабины по мере необходимости. Это вполне бюджетный вариант до замены лифтов. Зато выглядит, если не царапать и не писать на стенах, вполне прилично и уж точно, лучше чем было с момента сдачи дома.

Более дорогой и, соответственно, более качественный ремонт кабин сейчас уже не имеет смысла.

П.28 – РЕМОНТ КРОВЛИ		МД 54
28	ИП ГУЗЕВА НАТАЛЬЯ АНАТОЛЬЕВНА текущий ремонт кровли(материалы, работа)	145 942,00
ООО "ЛЕДОВ" мастика битумная		7 250,00
Создана инженерная группа дома На кровле есть некачественно загерметизированные элементы (на фото только часть)		

26)

Комментарии: Непонятно какое отношение этот вопрос имеет к финансовому отчету.

В 2024г. и в 2025 г. ставился вопрос о капитальном ремонте кровли. Вопрос не прошёл. Правлением было принято решение сделать косметический ремонт, потому что стали появляться мелкие протечки. Стоимость работ составила всего 58,850.00 руб. Это очень небольшие деньги , всё остальное это стоимость материалов.

Кровля была сдана строителями с определённым дефектом - недостаточным углом ската (об этом много раз писалось). На кровле много мест, где вода задерживается, замерзает, оттаивает- это приводит к трещинам кровли, разрывам и образованию протечек. Кровля нуждается в постоянном внимании и ремонте , по мере необходимости. Это вообще обычная , рутинная работа, этим мы занимались ,когда возникала необходимость.

27)

П.36-37 ПОКРАСКА ДОРОЖКИ

36

ИП КОРОЛЕВ ИВАН ВАСИЛЬЕВИЧ нанесение дорожной разметки

77 138,00

37

ООО "РОЯЛСНАБ-ДВ" краска для дорожной разметки

5 250,00

ДО ПОКРАСКИ

ПОСЛЕ ПОКРАСКИ

82 000 рублей

• При планировании расходов дома важно учесть первоочередные потребности по содержанию и безопасности здания.

• Когда в доме существуют более важные проблемы, например, системы пожарной безопасности, трубы и тд., в связи с этим, расходы на разметку на придомовой территории - второстепенные

Комментарии: При планировании работ в доме нужно учитывать все вопросы, и смотреть на дом и прилегающую территорию как на единое целое,и не спекулировать на отдельных вопросах, под видом заботы о доме.

Для справки по покраски разметки:

Основание: 36/2025 от 18.06.2025

№	Наименование работ, услуг	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1	Нанесение дорожной разметки 1.1(цвет белый)	204	пог. м	70,00	14 280,00
2	Нанесение дорожной разметки 1.14.1 "Пешеходный переход"(цвет желто-белый)	52	м2	700,00	36 400,00
3	Нанесение нумерации (цвет белый)	82	шт	200,00	16 400,00
4	Продувка и зачистка территории	2	ч	2 000,00	4 000,00
Итого:				71 080,00	
Без налога (НДС)				-	

С парковки собирается ежемесячно около 50 тыс рублей. Если раз в 2 года проводить полную покраску разметки парковки - дорожной разметки, пешеходной дорожки, то это более чем нормально. Разметка парковки нужна для удобства и дисциплины водителей, что очевидно и бесспорно. Разметка пешеходной части ко второму подъезду и на детскую площадку , для удобства и безопасности жителей, что также очевидно и бесспорно. Не должны собственники 2-го подъезда петлять между машинами, проходя к своему подъезду. Не должны собственники петлять между машинами,выходя на детскую площадку. И с охраны можно и нужно требовать, чтобы никто не парковался на пешеходной дорожке, она всегда должна быть свободна для

21

пешеходов. А вот когда её нет, то люди паркуются где угодно, по своим понятиям, и тогда прав у пешеходов нет, не говоря уже о колясочниках. Неужели это так трудно понять, что пешеходная дорожка это не прихоть, это необходимость для комфорта жителей? Ровно как и асфальтированный тротуар от первого подъезда до проспекта. Если кто не знает или забыл, то там его не было. Там была просто дорога, без пешеходной дорожки.

П.39-40 - ИП ЗВЕРЕВ

МД 54
Финансовый отчет 2025
Результаты проверки
ревизионной комиссией 2026

39	ИП ЗВЕРЕВ ВЛАДИСЛАВ ВАЛЕНТИНОВИЧ за демонтаж, укладку и затирку плитки в МОП в 1 подъезде: 2,3,5,7,8,10,12,13,14 этаж; 2 подъезд: 2,3,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15 эт. материалы	102 298,00
40	ИП Зверев очистка крыши от снега и наледи	30 000,00

- Укладка плитки на этажах возле лифтов. Контрагент не вышел на связь с новым правлением. Документов для проверки объема работ нет
- Тот самый контрагент, который в 2022 году утеплил фасад дома на 1 102 000р. Сумма, установленная по ОСС составляла 600 000 рублей. Несогласованное превышение расходов составило 502 000 рублей.



28)

Комментарии: По объёму плитки - нужно было пройти по всем этажам и проверить. Это несложно.

22

Комментарии: По превышению расходов по утеплению северной торцевой стены, то какое отношение это имеет к финансовому отчёту 2025?

И что-то вы граждане путаете.

Работа была проведена в 2021 г, а не в 2022 г. Во вторых, по стоимости 600 тыс рублей ушло на утепление стены и 450 тыс ушло на ремонт канализации в первом подъезде.

Ниже выдержки из договора с подрядчиком:

ДОГОВОР № 28 от 03.08.2021 г.

Возмездного оказания услуг «На выполнение работ по Утеплению фасада дома и ремонту участка канализационной сети ул.Океанский проспект дом 54 г.Владивосток».

г. Владивосток

« 3 » августа 2021г.

настоящего договора, а Заказчик обязуется оплатить заказанные услуги.
1.2. Исполнитель обязуется оказать следующие услуги:

- Произвести капитальный ремонт общего имущества МКД, а именно выпуска (К 1-3) канализации 1-го подъезда левой части дома.

- Произвести капитальный ремонт общего имущества МКД (ремонт фасада), а именно в целях предотвращения промерзания и дальнейшего разрушения торцевой стены северной стороны дома с первого цокольного этажа по 16-й этаж, устранения потери тепла в доме, произвести работы по утеплению северной торцевой стены дома при помощи теплоизоляционных панелей ППС 20Ф РГ (самозатухающий) 410м2, утепление участка между стеной дома и стеной парковки экструдированным пенополистеролом 50мм (в два слоя) 70м2, экструдированного пенополистерола (изопинк), с отделкой штукатурно-клеевой смесью в два слоя и покраской в цвет фасада в два слоя

- Предоставление грандсмет по обозначенным работам

1.2.1. Дополнительная детализация по работам, связанным с утеплением фасада

1. утепление фасада теплоизоляционными панелями ППС 20Ф РГ (самозатухающий) 410м2
2. утепление участка между стеной дома и стеной парковки экструдированным пенополистеролом 50мм (в два слоя) 70м2
3. отделка утепленного участка между стеной дома и стеной парковки г-образным изделием из металла
4. герметизация металлических изделий
5. отделка фасада штукатурно-клеевой смесью (ceresit thermo universal, ceresit ct – 225)
6. отделка фасада на второй слой финишной фасадной шпаклевкой
7. покраска фасада праймером
8. покраска фасада вододисперсионной фасадной краской Parade F51 All Seasons цвет 4550Y50R

3. Цена договора и порядок расчетов

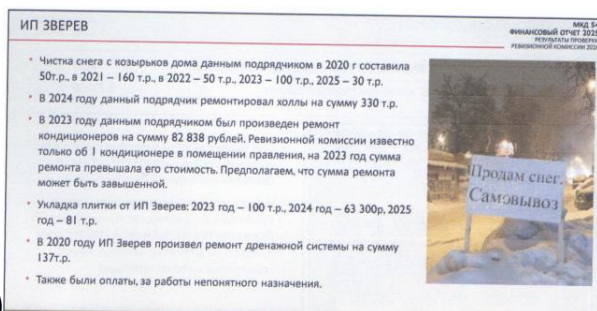
3.1. Цена настоящего договора составляет **1050000 (один миллион пятьдесят тысяч рублей)** рублей, в стоимость включены работы и приобретение материалов. Стоимость услуг может быть изменена в ходе работ при предварительном согласовании обеими сторонами.

А это из ежемесячных отчётов по ФКР с 2021 г, легко проверить:

Израсходовано средств из ФКР (выполнение решения № 3.2, 3.3 ОСС от 28.05.21)	(выполнено)	1050000,00
---	-------------	------------

23

29)



Комментарии: Что хотели донести, непонятно.

Что касается уборки снега с кровли, то это элемент безопасности людей и машин. К чему это сейчас в ПП ?

По кондиционерам.

Во-первых, у нас стоят 2 кондиционера, а не один. Изучайте матчасть!

Во-вторых, никакого ремонта кондиционера ИП Зверев не делал. А делал вот что:

«Целевой сбор (замена дренажных трубок кондиционеров) ИП Зверев 82 838,00 - в отчете 2023 указано».

Это ремонт отводов от индивидуальных кондиционеров к общедомовой системе отвода воды.

30)

П.44- САЙТ		МНД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
44	Расулова ЮЛИЯ Александровна за хостинг сайта с 2020-2024 г	6 000,00
• Хостинг сайта не был передан новому правлению • Получено уведомление от Роскомнадзора о нарушении личных данных на сайте • ТСЖ обязаны переходить на ГИС ЖКХ • Правлением принято решение отказаться от сайта		

Комментарии: ТСЖ давно есть на сайте ГИС ЖКХ.

Ваше правление отказалось от сайта ТСЖ , а наше - нет. Соответственно сайт ТСЖ будет использоваться для информирования собственников дома.

24

31)

П. 46 - ПЕСОК ДЛЯ ДЕТСКОЙ ПЛОЩАДКИ		МНД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
46	ИП ВАЛЕНТИОК АНАТОЛИЙ ВИКТОРОВИЧ песок строительный	6 750,00
 • Использование строительного песка для детских площадок запрещено.		

Комментарии: Судите сами что в действительности.

Требования к песку в песочницах описаны в трёх документах:

-Нормы санитарно-химического, радиологического и бактериального анализа находятся в СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству песка (почвы)»,

-Санитарно-паразитологические требования должны соответствовать требованиям СанПин 3.3.1333-03 «Профилактика паразитарных болезней на территории РФ»,

-Смена песка на детских площадках узаконена ГОСТ 8736-93 «Песок для строительных работ». Изучив требования, можно выработать алгоритм ухода за песочницами во дворах МКД.

Сертификат на песок имеется. Там есть все характеристики, и они соответствуют требованиям. Инженер может показать его каждому желающему.

32)

П. 48 – ПРОТИВОГОЛОЛЕДНЫЙ РЕАГЕНТ			МРД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМПЛЕКСИ 2024
48	ООО "СИМС-ДВ" противогололедный реагент	11 100,00	
• 26.12.2025 года закуплено 6 мешков по 25 кг. • 14.01.2026 в наличии оставалось 2 мешка. • Проверить достоверность расхода не представляется возможным. 			

Комментарии : Для какой цели это в ревизионном отчете ?

По расходным материалам информацию можно получить у инженера ТСЖ!

25

33)

П. 49 – ОЗЕЛЕНЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ			МРД 55 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМПЛЕКСИ 2024
49	Работы ,связанные с зелёными насаждениями(высадка цветов,стрижка сезонная,обработка растений)	153 105,00	
Предлагается оптимизировать затраты без ухудшения внешнего вида придомовой территории: 1. Снизить частоту стрижки газонов и кустарников до оптимального уровня. 2. Частично заменить сезонные цветы на многолетние растения, которые не требуют ежегодных закупок. 3. Оптимизировать закупки удобрений, грунта. Возможно, оптом с соседними домами. 4. Использовать мульчирование, что снизит рост сорняков и сократит частоту полива. 5. Проводить 2-3 субботника в сезон, привлекать жильцов дома, желающих высаживать растения и цветы, что позволит уменьшить часть затрат на уход и полив. 			

Комментарии : Вы о чём ? О планах ? А при чём здесь ревизионный отчёт?

34)

П. 52-53 – СОДЕРЖАНИЕ ДОМА		МД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
52	Сантехнические товары, электротовары, стройматериалы, доводчики, замки (текущий ремонт в ТСЖ)	133 101,10
53	Моющие средства, инвентарь, расходные материалы, инструменты, вода в офис	45 408,97

* Нет возможности проверить объем работ
 * Прокуратурой выявлены переводы средств в «подотчет», а также траты с карты ТСЖ на цели, не связанные с управлением домом



Комментарии : Нет возможности? Возьмите электрика, он человек ответственный, покажет вам все выполненные работы и где именно. А работ было очень много, есть чем пополнить ваши практические знания. Также можете поинтересоваться у инженера.

Что касается прокуратуры, то это утверждение автора о якобы «выявлении...» на цели не связанные с управлением дома, то по факту работник прокуратуры действительно сделал поспешные выводы, а не выявил, при чем все выводы основывались на данных жалобщиков, в том числе и авторов данного ПП. При этом прокуратура НЕ запросила у ТСЖ первичные документы. Странные такие умозаключения. А вот следствие запросило первичные документы, и мы их туда передали. И все названные работником прокуратуры траты, как не связанные с управлением дома, глубоко ошибочны. Мы же писали об этом, в том числе после проведения собрания 10.03.26.

26

35)

П. 57-60 ЦЕЛЕВЫЕ СБОРЫ		МД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
Расходы (Целевые сборы с собственников)		
57	Закс Станислав Юрьевич ИП аварийный ремонт стояка ХГВС № 2	367 496,76
58	Закс Станислав Юрьевич ИП аварийный ремонт стояка ХГВС № 1	195 099,96
59	Закс Станислав Юрьевич ИП аварийный ремонт стояка ХГВС № 13	308 529,52
60	Закс Станислав Юрьевич ИП аварийный ремонт стояка ХГВС № 11	329 187,76
Целевые сборы:		
* в 2020 г. - 1 042 194 р., * в 2023 – 862 629 р., * в 2024 – нет данных) * в 2025 – 1 223 178 р		



Комментарии : Правление исполняло решение самих собственников от 10.06.24. Для тех кто позабыл.

4. Произвести замену магистральных сетей ХВС и ГВС, проходящих внутри жилых помещений собственников. Решение о замене конкретного стояка принимается большинством собственников помещений каждого стояка ХВС и ГВС простым голосованием в группе собственников по каждому стояку.

Источник финансирования: Целевой сбор с собственников каждого стояка, где средства собственников конкретного стояка идут исключительно на замену данного стояка.

	за	против	воздержался
"ЗА" должно быть больше 50% от проголосовавших, т.е. больше 3544,63 кв.м	3812,9	2466,1	810,3

36)



Комментарии: Никто решения № 4 от 10.06.24 НЕ отменял. Комментарии прокуратуры спустя 1,5-2 года не имеют никакого значения, поскольку решение собрания может отменить только суд. К тому же в ответе прокуратуры были даны общие рассуждения, ошибочные трактовки. Мы не нашли в письме прокуратуры ничего того, что бы давало повод рассматривать решение № 4 от 10.06.24 незаконным, и у нашего правления таких полномочий нет.

27

Ниже выдержка нашего ответа на данное письмо прокуратуры :

«-Правление не нашло противоречий между вопросами, поставленными на голосование на ОСС 10.06.24 и Вашими отсылками к ст. 44, 44.1, 47.1 ЖК РФ -Ваши выводы, о том, что в голосовании собственники нежилых помещений не участвовали, ошибочны. Для Вашей информации 11586.7 квм это площадь помещений всех собственников в МКД № 54, согласно их свидетельствам о праве собственности. Согласно ЖК РФ, нельзя разделять собственников на жилые и нежилые помещения. Также на момент проведения собрания, использование информационной системы не требовалось

-Данное решение вошло в законную силу, было размещено на всех ресурсах, никто из собственников МКД не оспорил данное решение в законном установленном сроки и никогда не пытался оспаривать.

-Поскольку данное решение вошло в законную силу, то его исполнение обаятельно для всех собственников МКД № 54 по Океанскому проспекту.»

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ДОМА					МКД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
Доходная часть					
1	Сметы на выполнение ТСЖ				
Наименование	Задолженность на 01.12.2024	Начислено в 2025 г. в т.ч.	Оплачено в 2025 году	Задолженность на 31.12.2025	
Всего	1 417 953,72	11 208 987,36	11 640 718,56	888 135,16	
Начислено (содержание жилья в т.ч. текущий ремонт)		7 129 368,57			
Начислено (парковка автомобилей жильцы)		4 079 618,79			
всё с учётом убытка на оплату услуг охраны					
2	Поступления по смете на аренду нежилого помещения и т.п.				
Наименование	Задолженность на 01.12.2024	Начислено в 2025 г.	Оплачено в 2025 году	Задолженность на 31.12.2025	
Всего	50 628,39	1924 346,84	1896 624,65	127 694,49	
аренда помещений, उपयोगов гражданских территорий				1072 110,00	
услуги по ремонту помещений на территории дома				88 000,00	
услуги по обслуживанию помещений в МКД				62 280,17	
услуги по ремонту помещений				604 640,00	

Доход дома:

1. Квитанции за содержание и ремонт – тариф в 2025 году составил по плану 53,58р (индексированный тариф, согласно смете 2021-2023 утверждалось 50,74р.) по факту 68,34р (за кв.м. на основании исполнения сметы в 2025 году)

Перерасход сметы составил 14,76р за кв.м. (покрывался за счёт доп. доходов дома – парковка, аренда)

2. Сбор за парковку с жилых помещений 165р в сутки за 73 парковочных места – покрывает услуги охранного агентства

3. Сбор за парковку нежилых, аренда помещений, вывески – доп. доход дома

37)

Комментарии: Мы неоднократно сообщали, что в принятом бюджете, как минимум, тариф на текущий ремонт вместо 10,3 руб за квм, принятый в г.Владивосток, у нас стоит 6 руб за квм. Соответственно есть постоянный недобор, который компенсируется за счёт доходов. Также есть дополнительные расходы по содержанию, которые не были учтены при составлении бюджета. Кроме того, огромный перечень работ по сантехнике, электрике, а также выполнению решений общих собраний также производились за счёт доходной части. Это соответствовало как самим решениям (источник финансирования), так и Уставу ТСЖ.

ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ДОМА ЯНВАРЬ 2026					МКД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
ВЫВЕСКИ					
Офис 1	12371				
Офис 2	1040				
Офис 3	1560				
Офис 4	4842,5				
Офис 5	1680				
Итого	21493,5				
АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ					
Помещение 1	36920				
Помещение 2	48100				
Итого	85020				
АРЕНДА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ					
Офис 1	2925				
Офис 2	390				
Итого	3315				
ПРОВАЙДЕРЫ					
Мегатон	500				
Филиппова	2000				
Владимир	2000				
Итого	4500				
ПАРКОВКА					
Офис	КОЛ-ВО МЕСТ	стоимость	кол-во дней	сумма	
Офис 1	5	165	31	5115	
Офис 2	5	165	31	5115	
Офис 3	5	165	31	5115	
Офис 4	5	165	31	5115	
Офис 5	5	165	31	5115	
Итого	25	825	155	25575	

ПОШЛОСТИ НЕУМЕСТНЫ В ДОКУМЕНТАХ, ПОКАЗЫВАЮТ ДУРНОЙ ВКУС АВТОРА И ПОЛНОЕ ОТСУТСТВИЕ ПОНИМАНИЯ ДЕЛОВОЙ ЭТИКИ

- В доме 2 помещения, которые сдаются в аренду.
- По предварительным данным цена 1 кв.м. 650 тыс. руб.
- Помещения имеют особенности, могут быть квалифицированы больше как складские, чем как офисные
- Необходимо проанализировать актуальность цены кв.м. с учетом всех факторов

СДАМ ПОД ОФИС НЕДОРОГО

28

38)

ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ					МКД 54 ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2025 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024
2	Всего	Прочие Поступления			
Денежные средства, полученные от собственников на спец. счет (переводы на банковский счет по распоряжению)				2402 928,24	
Поступления по исполнительному листу от АО ДДЖ (помещение гражданских помещений)		Средства возмещения за юридические расходы на 2025 года. Многие судебные дела 2025 года не завершены. Необходимо изучить документы для проверки затрат по данным делам, чтобы сравнить фактические расходы и процент. Сумма была предоставлена в качестве компенсации жилья помещениям с учетом недоплаты, которая сформировалась с 2022-2024.		28 171,00	
Поступления по исполнительному листу от АО ДДЖ (помещение гражданских помещений)				290 000,00	
Поступления по исполнительному листу от АО ДДЖ (помещение гражданских помещений)				300 000,00	
Внесение денежных средств от АО ДДЖ на оплату МСЧ				1802 787,24	
См. слайды 21-26 по юридическим расходам и реальным возвратам за весь период					
ИТОГО ЗА 2022-2025 г.	затраты	поступления	разница затрат-поступления		
	3 950 471	1 481 381	— 2 469 090		

Комментарии: Можно информацию опустить, и представить только ту часть, которую выгодно, и таким образом сформировать искажённое понимание у читателей. Автор(ы) ПП преуспели в этом.

Итак, вам НЕ ПОКАЗАЛИ ВЕСЬ ДОХОД, и это не случайно.

А давайте поступим также как они- повторим сказанное нами выше в п 22:

Затраты на юр.услуги 2012-2025- **3,881,331.00 руб** (расходы по искам ДЭК/ДГК до 2025 г также включены)

Возврат за 2012-2025- **1,678,872.00 руб**

Разница: 2,202459.00 руб

Ожидаемый возврат по ДЭК/ДГК в 2026 г (около 20 дел)-

полагаем около 1 ,000,000.00 руб

Т.е. примерная разница , условно с минусом, уже будет около 1,2 млн руб.

Примечание: Нельзя судить по выигранным делам только с позиции, сколько потрачено средств на суд, и сколько возвращено. Это слишком просто и не является конечным результатом. Особенно нужно обращать внимание на то, что получили в результате того или иного решения.

29

****Давайте посмотрим теперь на актив от выигранных дел:**

22.2) Выигранные дела,по которым НЕ пришлось платить ТСЖ

Иск Иванова к ТСЖ - 120,000.00 руб (залитие,ввиду засора канализации)

Иск Арсентьевой к ТСЖ – 867,000.00 руб (сгоревший автомобиль во время поджёга в 2010)

Иск Дурицкой к ТСЖ -132,000.00 руб (ремонт кровли пристройки)

Итого результат № 1: 1,118,850.00 руб

22.2) Выигранные дела,по которым ТСЖ, стало получать доход

Аренда фасада (реклама) 2012-2025 г и далее сумма только увеличивается

Итого результат № 2 : 1,400,662.00 рубля

Примечание: Напоминим, с 2004 г до 2010 г НИ ОДИН из собственников реклам на доме не платил НИ КОПЕЙКИ в ТСЖ.

После принятия решения собственниками в 2011 г, ввиду того, что все собственники вывесок на доме отказались заключать договор аренды, за исключением «Виа Ромы», ТСЖ подало ряд исков, которые были успешно выиграны и как результат стали заключаться договора аренды, соответственно ТСЖ стало получать доход.

22.3)Выигранные дела, по которым ТСЖ стало получать доход

Платная парковка **2012-2025** и дальше сумма только увеличивается

Итого результат № 3 : 2,903,350.00 рубля

Примечание: Напомним, что сразу после установки шлагбаума на западной стороне по решению общего собрания в 2010, ночью этот шлагбаум был сорван и увезён в неизвестном направлении. Мы знаем собственников в доме, которым известно это направление. Может однажды они сами вам расскажут о нём, а может и нет, с тем и уйдут.

Далее был установлен новый шлагбаум.

Позднее, один из собственников подал иск на ТСЖ за установку шлагбаума, и предоставление свободного доступа для всего транспорта на придомую территорию. Если бы ТСЖ не начало защищаться в суде, то иск был бы проигран и тогда НИКАКОЙ дневной платной парковки для сторонних лиц просто не было бы. ТСЖ выиграло иск, таким образом, появилась возможность организовать платную парковку на западной стороне в дневное время для сторонних лиц, НЕ собственников дома. **Все собственники, которые не ставят на ночь машину на придомовой территории, никогда не платили никаких денег.**

30

22.4)Выигранные дела, по которым ТСЖ получило возможность организовать 3 дополнительных парковочные места. Иск ТСЖ к ООО «Скайбилдинг» по демонтажу домика шашлычки с западной стороны придомовой территории. Новые собственники об этом ничего не знают, а старожилы помнят.

Итого результат № 4 : количество парковочных мест на придомовой территории увеличилось, что косвенно уменьшило стоимость парковочного места в сутки для всех остальных.

22.5)Выигранные дела, по которым ТСЖ сняло с себя неизбежные расходы на содержание:

-Суд с ДГК по внешним сетям отпопления ГВС - минимальная оценка по текущей ситуации **около 1 млн руб (ремонт участка в 2025 г, как свежий пример)**, и в дальнейшем у ТСЖ (собственников) всегда будет НОЛЬ расходов.

-Суд с ДЭК по внешним электрическим сетям- минимальная оценка по текущей ситуации **около 1 млн руб**, и в дальнейшем у ТСЖ (собственников) всегда будет НОЛЬ расходов.

Итак, результаты судов:

- Пассив (условно) 1,2 млн руб
- Актив (условно), как минимум: 1,118,850 руб + 1,400,662 рубля + 2,903,350 рубля + 1 млн руб + 1 млн руб = 7,422,592 руб + постоянно увеличивается за счёт дохода, и без необходимости содержать внешние сети (НАВСЕГДА!!!!)
- ИТОГО:

7,422,592 - 1,200,000 руб = 6,222,592.00 руб в пользу ТСЖ!!!

И это не всё!

До судов не дошло, но всё к этому шло:

По провайдерам ТСЖ получил доход за весь период 2017- 2025 гг - 929,729.00 руб + бесплатный интернет для ТСЖ (правление, охрана, вахта ТСЖ, лифт)

Да и это не всё!

За аренду помещений ТСЖ получило за весь период с 2012 по 2025 гг - 13 млн руб.

31

И конечно не праздный вопрос, а на что потратили. Не будем повторяться, всё подробно изложено в отчётах правления и финансовых отчётах, включая пресловутые юридические расходы. Кто забыл про список дел и нет времени читать, то на сайте ТСЖ есть и фотоотчёты. Это все лучше, чем смотреть комиксы от гр-ки Н. и Ко. Ссылка на сайт ТСЖ:

<https://garmoniya-54.ru/otchetpravleniya>

<https://garmoniya-54.ru/finansoveotchet>

Это и есть реальные дела, несмотря ни на что.

А давайте ещё и сравним, а что делали те, которые взяли реванш и вернулись в правление 22.12.25 с новой поддержкой :

За аренду помещений 2004-2010 гг – на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ
За аренду фасада 2004-2010 гг – на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ
За автопарковку 2004-2010 гг – на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ
Провайдеры 2004-2010 гг - на счета ТСЖ -	НОЛЬ РУБЛЕЙ

А давайте вспомним, кто за это отвечал тогда?

Барсукова Н.Н., Вербитская В.Г., Емельянов В.В., Бредюк Л.В. и все они, за исключением Барсуковой Н.Н., вошли в органы управления ТСЖ 22.12.25 г . Барсукова Н.Н. хоть и не вошла (мудрая),

но как серый кардинал в тени , и не только, активно поддерживает эту группу младореформаторов. А как иначе?! Обиды прошлого не забыть.

А кто еще из «молодых» (нас же так убеждали) вошёл в органы управления ? А это Глазков Е.В., Утьева И.Г., тоже из бывших органов управления после 2010, перебежчиков, и очень активно участвующих в кампании по дискредитации председателя правления и всех, кто его поддерживает.

Ну и конечно , прямо реально «молодые» кадры....правда, имеющие материальные претензии к собственникам дом, - Редькин и Загрядская с обеспечителем их претензией, гарантом и подружкой Неупокоевой. 7 замыкающей этот парад-алле!

Там еще есть пара из ревизионной комиссии, но они не собственники дома, так для массовки прибились и оттачивают свой эпистолярный жанр в мессенджерах, не особенно утруждая себя в выражениях и в фантазиях.

Очевидно обиде гложет, что заставили их однажды долг в 100 тыс оплатить в ТСЖ. Понимаю, жалко кровное отдавать, халява приятней... Но с какой стати другие жильцы должны вас оплачивать?

32

38)

ВОЗМОЖНЫЕ ДОХОДЫ ДОМА

- Во многих домах существует практика размещения средств спецсчета на процентные вклады.
- Это было особенно целесообразно, когда ставка рефинансирования составляла >20% (2024-2025 гг.), но не было реализовано в нашем доме.
- На февраль 2026 года ставка сбербанка по депозиту составляла 11%. Т.е. при ежемесячном размещении можно получать доход 30-40 тыс. в месяц не «замораживая» деньги на длительный срок.
- Рекомендовано: провести ОСС для принятия данного решения.

МРОТ 54
ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2023
О деятельности ТСЖ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ 2024



Комментарии: Практика существует во многих домах или в некоторых домах, но не во всех.

И для того, чтобы принять такое решение нужно 2/3 голосов всех собственников. Учитывая то , что натворили авторы ПП в доме, начиная , как минимум, с сентября 2024 г. , набрать 2/3 голосов будет крайне проблематично. Нельзя разрушать место, в котором живешь, это ненормально. Так не поступает ни одно живое существо, за исключением человека. Тот раскол среди собственников в доме, который они сознательно сформировали в угоду своих эгоистичных интересов, не будет преодолён этой группой, ввиду полного отсутствия способности созидать. Мы об этом уже писали.

ДОЛГИ ТСЖ ПЕРЕД ПОСТАВЩИКАМИ					МВД 51
					ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ 2021
					РЕЗЮМЕ ПОСЛЕДНЕГО РЕВИЗИОННОГО КОМПЛЕКТА 2021
Долги ТСЖ перед поставщиками - См. Приложение 12					
	остаток на 31.12.2020	выставлено ТСЖ	оплачено	остаток на 31.12.2021	
КГУП Водоканал	-89 502,48	0,00	16 907,51	-106 500,00	
ООО "Монтаж Ай Ти Групп"	0,00	241 313,00	191 313,00	50 000,00	
ООО "АСС Дальневосточный центр безопасности"	255 291,00	4396 185,50	4227 982,00	373 394,50	
ИПТО "Спартак"	13 000,00	188 750,00	168 075,00	14 175,00	
ИП Коваленко	42 000,00	84 000,00	84 000,00	42 000,00	
ООО "Сервис лифт"	40 845,18	360 226,45	364 226,65	46 644,98	
ООО "УБОС"		180 000,00		180 000,00	
АО "ДЭК" - по расчетам председателя	50 647,08	480 544,13	498 198,55	53 022,66	
Исковая задолженность перед АО "ДЭК"		727 979,60		727 979,60	
АО ДЭК	210 408,71	305 058,24	515 496,55	0,00	
Итого	472 898,48	6923 955,97	9979 138,66	1420 714,77	

39)

Итого долг перед поставщиками I 420 714 руб

Комментарии: Это неполная таблица, не хватает долгов собственников. Кроме того, в исковых требованиях по ряду сумм из претензий ДЭК уже отказано. И сами суммы, которые выставляет ДЭК нужно проверять, при этом нужно УМЕТЬ их проверять, поскольку нужно ЗНАТЬ, что и как проверять. Или «по-дружески» принять все цифры ДЭК как верные, и собственники оплатят. Легко, просто и, разумеется, предсказуемо. Вот только один пример того, как считает ДЭК и подает в суд, и ведь несколько лет идёт процесс:

Расчет суммы иска по договору № 15426							
№ п/п	Расчетный месяц	Дата счета фактуры	Эл.энергия (кВт/ч)	Тариф (руб.)	Сумма без НДС (руб)	Сумма с НДС (руб)	Итого задолженность за месяц (руб)
1	Июль 2020	31.07.2020	1 951	3,18	5 170,15	6 204,18	743,52
2	Август 2020	31.08.2020	7 443	3,18	19 723,95	23 668,74	9 972,22
3	Сентябрь 2020	30.09.2020	3 285	3,18	8 705,25	10 446,30	10 446,30
4	Ноябрь 2020	30.11.2020	2 574	3,18	6 821,10	8 185,32	8 185,32
5	Декабрь 2020	31.12.2020	9 710	3,18	25 731,50	30 877,80	30 877,80
Итого: 24 963 кВт/ч. Всего к взысканию: 60 225,16 руб.					ДПК по сф. 44 937,46 ФПК - 66980,34 (расчет) Теку - оплата 90446,67р		

33

Если кратко, то в данном случае у ТСЖ (собственников) переплата, как минимум на 36 тыс., а ДЭК подает в суд и требует 60 тыс. Полная небрежность в документах, учёте и есть огромная проблема ДЭК. Авторы ПП, как раз на той позиции, чтобы «договариваться» с ДЭК, совершенно не понимая и не желая принимать, что всякие договоры с ДЭК только в пользу ДЭК, а не собственников дома!

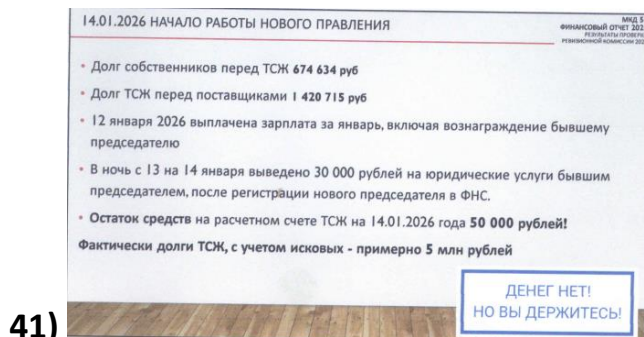
40)

- ООО "ИВОМ" – программист, с которым у ТСЖ был заключен договор с 2023 года.
- Предполагается (не представляется возможным проверить), что на протяжении всего периода данным программистом оказывались услуги ТСЖ по настройке компьютерной техники, за что ТСЖ должно было оплачивать 5 000 руб в месяц согласно договору.
- По какой-то причине данные счета 3 года не выставлялись.
- Согласно банковским выпискам, данный поставщик услуг в 2022-2024 году выставлял счета за оплату услуг за период 2020-2022гг.
- А в декабре 2025 года выставил счет за период 2023-2025 гг. на сумму 180 000р.
- Т.к. данная сумма на счетах не была накоплена, на данный момент не представляется возможным погасить данный долг.
- Рекомендовано: провести проверку целесообразности дальнейшего получения данной услуги и наличия альтернатив.

К международному дню программиста шоколадная фабрика им. Крупской выпустила новые конфеты: "Мышка на сервере"

Комментарии: Авторы ПП не знают или не хотят знать того факта, что, например, все самые большие работы из ФКР всегда делались авансом. Почему? Не хватало средств, а делать надо было. Договаривались и держали слово! Всегда!

Если программист выполнял работу, а это могут легко подтвердить, в том числе инженер и бухгалтер ТСЖ, если подписаны договор и акты работ, то на каком основании авторы ПП могут вообще ставить вопрос, а нужно ли оплачивать? Услуга оказана согласно договору, оплата должна быть сделана.



Комментарии: Про долг перед поставщиками мы уже говорили выше. ДЭК - это совершенно отдельная история, и оплаты сейчас вообще делать нельзя. Таким образом, при оплате собственниками долга, все оплаты поставщикам сразу закрываются. Мы жили в таком режиме постоянно.

Что касается «вывода» 30 тыс. на юридические услуги, так это оплата согласно договору, а не какой-то вывод денег.

Теперь по зарплате председателя.

Напомним следующее.

Барсукова Н.Н. не получала вознаграждение 2004 -2010 гг, т.е. 5 лет

Елистратов В.Ю. не получал вознаграждение 2010-2018 гг, т.е. 8 лет

Кроме того, потери Елистратова В.Ю. составили 1,2 млн руб (сожжённый автомобиль)

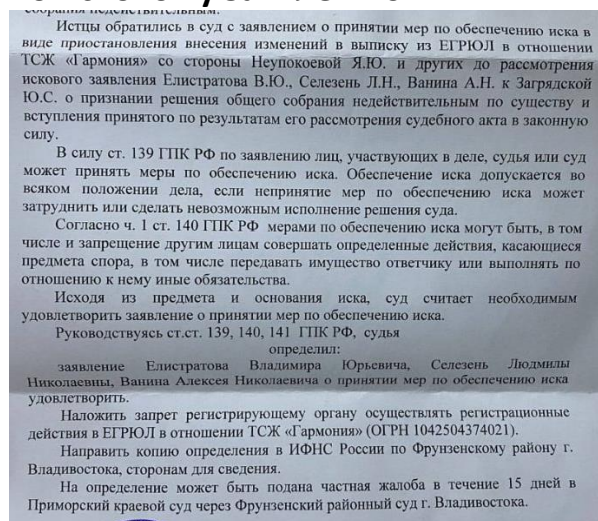
Неупокоева Я.Ю. , не стесняясь, сразу ухватилась за вознаграждение.Какое бескорыстие!

После выборов 22.12.25, инициаторы собрания были обязаны передать оригиналы решений членов ТСЖ предыдущему правлению, чтобы подтвердить свои полномочия и , если все подтверждается, то происходит процесс передачи дел. Согласно Уставу ТСЖ, полномочия председателя заканчиваются в момент передачи дел. По факту, Неупокоева и Ко, не предъявив своих полномочий правлению, скрытно от всех членов ТСЖ, составили протокол 22.12.25 и подали его на регистрацию в ФНС.

Члены правления направили иск на признание собрания членов ТСЖ 22.12.25 недействительным , а также заявили об ограничительных мерах по регистрации Неупокоевой Я.Ю. в ФНС в должности председателя правления.

Судом были введены ограничения на регистрацию Неупокоевой Я.Ю. в качестве председателя правления ТСЖ, к сожалению, с опозданием. Но факт ,

остаётся фактом о том, что регистрация Неупокоевой Я.Ю. в качестве председателя правления судом запрещена, до момента вынесения решения по исковому заявлению.



Итак, мы подошли к выводам касательно представленной презентации ревизионного отчёта , который мы определили как презентацию-провокацию (ПП) с самого начала:

- 1)Мы показали эту презентацию нескольким сторонним бухгалтерам, кроме недоумения, как по форме, так и по содержанию , этот опус у них ничего другого не вызвал. Мы согласны полностью,что данный документ не имеет ничего общего с отчётом ревизионной комиссии ТСЖ.Это профанация,с нескрываемыми целями-продолжать кампанию по дискредитации преседателя правления и правления,которые работали с 2010 г.
- 2) По нашему мнению данная форма пренебрежительна, вульгарна, с оттенками пошлости, и отсутствием уважения ко всем членам ТСЖ.
- 3)Набор картинок уничижительного характера, в стиле низкопробного фельетона и бульварных комиксов, для здравомыслящих и думающих людей неприемлем.
- 4) Аналитического материала не представлено. Логика в представлении материала нет - случайны набор пнктов и подбор пунктов,не соответствующих отчёту, зачастую не нужных в отчёте вообще.
- 5)Полное отсутствие и игнорирование требований к отчёту, согласно Устава ТСЖ.
- 6) Пренебрежение к ранним ревизионным отчётам, как их отрицание, так и попытка пересмотра ранних проверок.

7) Попытки сыграть на якобы завышенных , неоправданных юридических расходах (с целью разозлить собственников) примитивны , и опровергаются фактами и цифрами крайне успешного результата работы правления в интересах большинства собственников дома.

8) Очередная попытка зафиксировать долг в 5 млн руб в сознании людей, чтобы они смирились с этим.

С уважением,
Правление ТСЖ с 2010 г.