

ТСЖ “Изумруд”

Разъяснения

к информации по результатам

Отчета аудитора

ООО “Оценка.Консалтинг.Аудит.”

Февраль 2017 года

**Оговорка №1 к положительному заключению Аудиторов:
Необоснованное принятие и списание затрат за счет
собственников задолженности ООО «ТехЛайн» в размере
1 114 225,23 руб.**

**Застройщик ТАЛАН заплатил в УКС
за отопление и ГВС жителей секций
4,5 и 6 сумму 1 114 225,23 руб.**

**ТСЖ “Изумруд” предъявило
ТАЛАНу счетов за содержание
квартир на сумму 750 786,26 руб.**

ТСЖ “Изумруд” осталось должно заплатить “ТАЛАНу” сумму 363 438,97 руб.
Эти денежные средства ТАЛАНУ не перечислялись. Потому что из этих средств с той поры ежеквартально выполняется взаимозачет с Застройщиком за те офисные помещения, которые до сих пор остаются в их собственности.
Оставшиеся неоплаченные деньги инвестируются в депозиты Сбербанка, заработанные деньги направляются на снижение тарифа за содержание жилья и на благоустройство территории.

Поднимите руку, кто теперь еще из жителей нашего дома верит в то, что нашей компанией были необоснованно приняты от Застройщика расходы на обогрев и горячую воду для наших жителей?

Из Отчета аудитора:

“Из анализа имеющихся договоров аренды установлено: - ИП Иванов А.Е. арендует 243,9 кв.м. Договор аренды в ходе проверки не установлен в связи с чем проанализировать условия использования помещения, размер арендной платы и срок договора, не представляется возможным.”



И вправду, КАК аудиторы могли из АНАЛИЗА ДОГОВОРОВ проанализировать условия аренды, если договор не установлен? И если договор на аренду не установлен, то на каком основании и с чьих слов аудиторы написали это? Со мной им контактировать было запрещено.

Пожалуйста, поднимите руку, кто из жителей нашего дома может поверить в то, что наша компания ТСЖ “Изумруд” могла сдавать в аренду частный торговый центр “МОЗАЙКА”?

В ходе проверки выявлено соглашение, заключенное с арендатором и ТСЖ “Изумруд”, согласно которому **Арендатор производит ремонт своего офиса за счет средств собственников на сумму 240 тыс. руб.**

В 2014 году в правление ТСЖ обратилось руководство магазина Чешский Дворик (ООО “Авеста”) с предложением за свой счет обустроить (т.е. выполнить ремонт) и затем взять в аренду по 100 руб./кв.м. в месяц с расчетом по взаимозачету часть подвального помещения ТСЖ в секции №3.

После рассмотрения вопроса правлением решено следующее:

1. ООО “Авеста” **за свой счет** обустраивает подвальное помещение **ТСЖ** площадью 55,2 м.кв., (3 комнаты), которое затем берет в аренду за 10 000 руб. в месяц (181,16 руб. за кв.м.) по взаимозачету сроком на 2 года.
2. ООО “Авеста” **за свой счет возводит стены и обустраивает помещение из 2-х комнат для работы офиса ТСЖ** (площадь ориентировочно 45 кв.м.) в подвале секции №6;

Благодаря этому ТСЖ “Изумруд” за счет ООО “Авеста” и не потратив средств собственников получило вместо необустроенных подвальных помещений 2 обустроенных, готовых к использованию подвальных помещения, 1 из которых (секция №3) взято в аренду ООО “Авеста”, а в другом (секция №6) с тех пор работает офис ТСЖ “Изумруд”.

Пожалуйста, поднимите руку, кто из Вас еще верит в то, что наша компания ТСЖ “Изумруд” действительно отремонтировала чужой офис за счет жителей дома?

Обустроенное за счет ООО “Авеста” подвальное помещение ТСЖ “Изумруд” в подвале секции №3.



Почему цены за квадрат разные?

- зависит от состояния помещения.

Ни в одном из сданных в аренду помещениях нет окон, горячей ХВС, ГВС, канализации, туалета.



**Обустроенное за счет ООО “Авеста” подвальное
помещение ТСЖ “Изумруд” в подвале секции №6
(офис ТСЖ “Изумруд”, комната заседаний)**



**Обустроенное за счет ООО “Авеста” подвальное
помещение ТСЖ “Изумруд” в подвале секции №6
(офис ТСЖ “Изумруд”, комната технической библиотеки)**



Значительное отклонение выявилось по статье бюджета “Круглосуточный пост охраны”, завышение действующего тарифа **136,82 руб./кв.м.** Исходя из фактических расходов, тариф составляет 115,34 руб. за квартиру.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В отчете аудиторов говорится **НЕ О ТАРИФЕ В КВИТАНЦИИ “КОНСЬЕРЖИ. ОХРАНА”**, а лишь о том, что по факту на одну из ее частей – а именно **круглосуточную дежурную службу охраны** - потрачено денег меньше чем запланировано.

По ООО ОП “Город” план на год 816 000 руб., факт 687 800 руб.

Отклонение связано с проведением работы по экономии средств собственников, а именно отказ от предлагаемого повышения стоимости услуг и включая наложение штрафов на поставщиков услуг за недостатки в работе.

Сэкономленные в 2015 году денежные средства перешли на 2016 год.

В письменном заключении аудитора неверно указан фактический тариф по статье бюджета “Круглосуточный пост охраны” (136,82 руб./кв.м.), что в пересчете на 27 123 кв. м. площади собственников составило бы 3 710 968 руб., т.е. в 5,4 раза больше всей суммы фактических затрат.

Заключение

- Мы рассмотрели только некоторые моменты, которые общедоступны и понятны всем жителям дома.
- Отчет аудиторов изобилует недостоверной информацией, а также неполной информацией со ссылками на то, что аудиторам не были предоставлены некоторые документы.
- Надеемся, что все эти ошибки аудиторами допущены случайно либо в силу того, что аудиторам не были показаны соответствующие документы.