

## Отзыв Правления на Акт Ревизионной комиссии, предоставленный членам ТСЖ «Княжичи» 06.04.2026 г.

Московская область,  
г. Одинцово, ул. Говорова,  
д.159

«10» апреля 2026 г.

Правление ТСЖ «Княжичи» ознакомилось с представленным Актом Ревизионной комиссии.

Очередное общее собрание собственников ТСЖ «Княжичи» (ТСЖ) проводится в очно-заочной форме в период с 06.04.2026г. по 16.04.2026г. (19:00) (ОС). Для проведения ОС не позднее, чем за 10 дней до проведения ОС (то есть, не позднее 26.03.2026г.) Правление должно довести до сведения жителей повестку ОС и иные документы, относящиеся к ОС, включая Отчет Ревизионной комиссии.

Ревизионной комиссии ТСЖ «Княжичи» (РК) не предоставила Отчет Ревизионной комиссии. В Правление ТСЖ в 9:00 06.04.2025 г (в день начала голосования) поступил Акт РК (Акт).

Согласно п. 16.4 ст. 16 Устава ТСЖ «Княжичи» Ревизионная комиссия:

1. проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Товарищества **не реже одного раза в год**;
2. представляет годовому Общему собранию заключение по проекту финансового плана (бюджета) Товарищества, размерам обязательных платежей и взносов, годовому отчету Правления, ознакомив Правление с заключением **не позднее чем за 10 дней до** годового Общего собрания, отчитывается перед Общим собранием о своей деятельности.

В период с апреля 2024 г. по апрель 2026 г. РК не соблюдались оба п.п. пункта 16.4 Устава и не проводила никакой оценки или ревизии деятельности ТСЖ.

Вводная часть Акта содержит оговорку: *«проверить и предоставить корректно сведения о финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01.2024-31.12.2024 не представляется возможным в связи с разбросом и недостоверным отображением данных в нескольких программах».*

К Акту приложен перечень документов, запрошенных у ТСЖ 23.04.2026г., с отметкой о статусе «предоставлено»/«не предоставлено». К документу, переданному в Правление, не приложен Акт, подписанный Председателем ТСЖ и представителем РК, со сверкой предоставленных документов или доступов к программам, тк такая сверка РК не проводилась. ТСЖ со своей стороны предоставило все имеющиеся документы, данные и доступы, позволяющие сформировать необходимые отчеты, в день обращения и до 06.04.2026г. в письменной и устной форме отвечало на все запросы РК.

Согласно законодательству РФ, Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья осуществляет контроль за деятельностью ТСЖ. Основная функция РК заключается в проведении объективного анализа первичной документации и формировании достоверных, подтвержденных выводов о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ. Для целей ОС РК должна была по меньшей мере провести следующую работу:

- a) анализ целевого использования взносов;
- b) проверка законности договоров, расчетов с контрагентами, оплат собственников;
- c) оценка проектов финансовых планов, размеров предлагаемых обязательных платежей и взносов (для текущего ОС – план «Эконом» и план «Развитие»);
- d) анализ отчета Правления ТСЖ и Пояснения к материалам ОС (для текущего ОС Правлением за 10 дней по проведению ОС подготовлен и доведен до сведения собственников подробный отчет и пояснения с описанием проделанной работы, существующих проблем с рекомендациями по поддержанию функционирования ТСЖ с учетом предложенных проектов финансовых планов с подробным обоснованием проектов бюджетов);
- e) оценка финансовой деятельности;
- f) оценка обоснованности введения по решению ОС пеней в отношении собственников, не оплачивающих в установленные законом сроки взносы на содержание и ремонт общего имущества ТСЖ;
- g) оценка обоснованности введения в соответствии с Уставом специального переменного сбора за потребление собственниками общих коммунальных ресурсов ТСЖ;
- h) юридическая оценка предложенных изменений в Устав ТСЖ, исключающих возможность для Председателя Правления ТСЖ занимать должность Управляющего; а также
- i) оценка эффективности работы Правления; и

дать заключение по перечисленным выше вопросам и отчитаться перед ОС о своей деятельности. Акт не содержит информации по пунктам с а) по d) и с f) по i). РК не обращалась в Правление с просьбой включить в повестку дня ОС отчет о своей деятельности за период, начиная с 24 апреля 2024 г. по 30 апреля 2026 г.

В Акте приведено описание различных отрывочных этапов финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, формулировки вырваны из контекста, некоторые утверждения некорректны и не подтверждены ссылками на документы и факты, в Акте также содержатся цитаты из проекта изменений к отчету РК за 2022-2024, не зарегистрированному в Правлении ТСЖ и не подписанному членами РК.

В Акте даны следующие рекомендации:

<p><b>Ведение финансово-хозяйственной деятельности за период 01.2024-31.12.2025гг признать неудовлетворительной.</b></p>	<p>Оценке должен подлежать период работы ТСЖ при текущем Правлении – с 24.04.2024 по 30.03.2026гг</p>
--	---

<p><b>Привести в соответствие с обязательными требованиями ТК РФ Кадровые документы</b></p>	<p>Необходима совместная работа квалифицированного Управляющего, бухгалтера или кадрового делопроизводителя, что невозможно при текущих размерах взносов на СИР.</p> <p>Новому Правлению предлагается изыскать ресурсы для реализации данной рекомендации из числа квалифицированных жителей.</p>
<p><b>Использовать Аудиторскую фирму для ведения/восстановления бухгалтерского учета, проведение сверок и сдачи отчетности в ИФНС и разблокировки р/счета.</b></p>	<p>Для привлечения независимого аудитора требуются дополнительные средства, не предусмотренные текущим размером взносов, а также проектами финансового плана «Эконом» и «Развитие».</p> <p>Данная рекомендация должна была быть дана до даты объявления о проведении ОС для включения в повестку дня ОС.</p>
<p><b>Провести сверки взаиморасчетов: - с ИФНС</b></p>	<p>Для проведения таких сверок необходимо привлечение квалифицированного бухгалтера и бухгалтера-кассира.</p>
<p><b>- с Одинцовским районным отделом судебных приставов</b></p>	<p>По Отчету Правления данная работа ведется постоянно.</p> <p>Одним из подтверждений является тот факт, что судом до сих пор не признан обоснованным иск ОАО «Мосэнергосбыт» от мая 2025г. о признании ТСЖ банкротом, и никакие банкротные процедуры в отношении ТСЖ не введены.</p> <p>Новому Председателю необходимо выдать новые доверенности на новых юристов, которые будут в дальнейшем вести работу по данному иску.</p>
<p><b>- со всеми ресурсоснабжающими организациями</b></p>	<p>По Отчету Правления данная работа ведется постоянно, по текущим платежам за общее потребление разногласия отсутствуют.</p>

	<p>Новому Правлению необходимо поддерживать выстроенные текущим Правлением взаимоотношения с ресурсосберегающими организациями и не допускать просрочки оплаты потребления текущих ресурсов.</p>
<p><b>- с Собственниками помещений и продолжить работу по истребованию задолженности за оказанные членам ТСЖ и собственникам услуги, принимая, при необходимости, меры по ограничению предоставления услуг.</b></p>	<p>По Отчету Правления и Пояснениям работа ведется постоянно, введены все законные ограничения.</p> <p>Правление не наделено полномочиями по ограничению предоставления ресурсов, тк не имеет прямых договоров с собственниками, а ограничение вывоза мусора и снега у должников негативно скажется на всем поселке, особенно на соседях таких должников.</p> <p>В случае если новый финансовый план «Эконом» не будет одобрен, новому Правлению необходимо изыскать финансирование на юриста для продолжения работы по судебному взысканию «исторической» и «текущей» задолженности или вести претензионную работу самостоятельно.</p>
<p><b>Максимально исключить поступление «взносов на СиР ОИ» наличными средствами в кассу Товарищества</b></p>	<p>Как указано в Отчете Правления и Пояснении, отсутствие поступлений наличных взносов от собственников с учетом существующей задолженности по их уплате парализует деятельность поселка.</p> <p>В связи с блокировкой счета по исполнительным листам ОАО «Мосэнергосбыт» и приостановкой операций ИФНС из наличных взносов производится оплата, всего текущего общего потребления ресурсов (чтобы не создавать новых долгов, это важно для разбирательства по банкротству), вывоза мусора/снега, инвентаря и</p>

	<p>расходников для работников, вызовов аварийных бригад.</p> <p>Новому Правлению необходимо продолжить работу по разблокировке счета. В случае если новый финансовый план «Эконом» не будет одобрен и собираемость взносов снова упадет, разблокировка счета может затянуться.</p>
<p><b>Размещать всю текущую информацию на сайте ТСЖ</b></p>	<p>Доступ к старому сайту ТСЖ был утерян в связи с блокировкой иностранного домена.</p> <p>Новый сайт находится в разработке. Вся необходимая текущая информация на сайте размещена.</p> <p>Новому Правлению необходимо продолжить работу по разработке сайта и наполнению его документами.</p>
<p><b>Сформировать и предоставить ежегодный отчет в ГИС ЖКХ.</b></p>	<p>ТСЖ не является многоквартирным домом, в связи с чем не оказывает жилищно-коммунальных услуг, деятельность ТСЖ по содержанию и ремонту общего имущества собственников не подлежит лицензированию. Требования законодательства об осуществлении жилищного надзора и содержания территорий к поселку «Княжичи» не применяются.</p> <p>Правление ранее обращалось с просьбой зарегистрировать ТСЖ в ГИС ЖКХ и получило официальный ответ от Главного Управления Московской Области «Государственная Жилищная Инспекция Московской Области» от 26.06.2023 №08 Исх-12285/Б о том, что дома в поселке «Княжичи» многоквартирными домами не являются. Госжилинспекция Московской области не обладает полномочиями надзора за таунхаусами, соответственно, не может зарегистрировать ТСЖ «Княжичи» в ГИС ЖКХ по МО.</p>

	Таким образом предоставление отчетов ТСЖ в ГИС ЖКХ невозможно.
--	--

Акт Ревизионной комиссии, поступивший 06.04.2026 г. при отсутствии корректного анализа финансовой деятельности и четких выводов, анализа обоснованности предлагаемых проектов бюджетов, и предлагаемых изменений в Устав, а также какого либо анализа Отчета Председателя Правления и Пояснения к материалам ОС, с учетом нарушения сроков подготовки и предоставления Правлению и членам ТСЖ, не дает членам ТСЖ возможности полагаться на Акт при голосовании по вопросам повестки дня ОС.

Отсутствие Отчета Ревизионной комиссии может быть обжаловано членами ТСЖ в суд, но не влияет на действительность проведения ОС и принимаемых на нем решений.