

КТ Kivila 13, рег. № 80017919
Правлению
e-post:kivila13@gmail.com
от
Татьяны Аллас
Светланы Вильдановой

Члены ревизионной комиссии КТ Kivila 13, рег. № 80017919,
чье избрание было утверждено на общем собрании 25.05.2023 сроком
на два года на основании пункта 7.1 устава.

Отчет ревизионной комиссии по аудиту хозяйственной деятельности
правления КТ Kivila 13 за 2024 год
Установлены следующие нарушения:

I. При первичной регистрации квартирного товарищества в регистре
хозяйственной деятельности был указан неверный код деятельности.
В реестре значится код 68321.
Код 68321 является подкатегорией кода 6832.
Наше КТ является некоммерческим юридическим лицом, не
предоставляет платные услуги третьим лицам и не работает по
договорам.

Из-за ошибочной регистрации в коммерческом регистре, компании,
проводящие анализ хозяйственной деятельности, рассматривают
собранные нами средства как доход от продаж. Это приводит к:

недекларированным доходам,
неуплаченным налогам,
отказам в выплате компенсаций членам правления.
Сообщать регистру о планируемом основном виде деятельности не
обязаны религиозные объединения, политические партии и
квартирные товарищества.

Классификатор видов экономической деятельности Эстонии (ЕМТАК: 2025)

68 – Деятельность в области недвижимости

681 – Операции с недвижимостью и развитие проектов

682 – Сдача в аренду и эксплуатация собственной или арендованной
недвижимости

683 – Деятельность в области недвижимости за плату или по договору

6831 – Услуги по посредничеству в сфере недвижимости

6832 – Прочая деятельность в сфере недвижимости за плату или по договору

68321 – Управление домами и арендными зданиями (КТ, жилищные кооперативы и др.)

68322 – Управление садовыми и дачными кооперативами

68329 – Прочее управление недвижимостью и сопутствующие услуги

Закон о некоммерческих объединениях, принят 06.06.1996, вступил в силу 01.10.1996

(извлечение из § 8 – Заявление о регистрации):

Некоммерческое объединение сообщает при подаче заявления в регистр предполагаемый основной вид деятельности, а также уведомляет о его изменении. При этом используется классификатор видов экономической деятельности Эстонии.

Квартирные товарищества освобождены от обязанности указывать основной вид деятельности.

II. 30.09.2022 был произведен платёж в пользу OÜ ASPARUH на сумму 5 622 евро.

Счёт № 27092022.1 – аварийные работы, 4 балконные крыши, 9-й этаж.

Работы не выполнялись.

Заявление никто не писал.

Из данных отчёта общего собрания:

Начало собрания: 25.05.2023 в 18:00

Аварийный ремонт крыши, подъезды 3 и 5 (крыши балконов) — 5 622 евро (квартиры № 106, 107, 177, 178)

Срок давности для экономических преступлений составляет 5 лет.

У квартирного товарищества есть ещё время для рассмотрения вопроса на общем собрании о подаче заявления в криминальную полицию.

III. Подвальные помещения были сданы в аренду без согласия сособственников по цене 2 евро за квадратный метр.

Правление самостоятельно, произвольно установило арендную плату.

Арендаторы не оплачивают отопление, воду и электричество.

Общая жилая площадь нашего дома составляет 10 204,4 квадратного метра.

Мы оплачиваем отопление — 10 455,270 квадратного метра.

$250,87 \times 1,7786 = 446,21$ евро

$446,21 \text{ евро} \times 7,5 = 3346,575 \text{ евро}$ — переплата за отопительный период (приблизительно за 7,5 месяцев).

Закон о вещном праве¹

§ 74. Распоряжение общей (долевой) собственностью в целом

(1) Вещь, находящаяся в общей (долевой) собственности, может быть отчуждена или обременена, а также сама вещь или её хозяйственное назначение могут быть существенно изменены только с согласия всех собственников.

(2) [Утратил силу — RT I 2003, 13, 64 — вступил в силу 01.07.2003]

IV. Проект по ремонту фасада уже существует — PRV 13.

Он был утверждён в 2013 году, предварительный проект № 66195.

Согласия всех собственников нет.

V. В квартирном товариществе был обнаружен ещё один счёт в Swedbank:

EE21 2200 2210 3486 3704.

SWEDBANK AS до 17.03.2009 использовал фирменное наименование AS HANSAPANK.

Счёт на данный момент не закрыт.

Остаток на 20.03.2025: 0,00 евро.

04.06.2007 — +425 184,65 EEK

06.08.2007 — +474 815,35 EEK

Всего: 1 000 000,00 EEK (что соответствует 63 911,64 евро по курсу 15,6466 от 01.01.2011)

Вся сумма была выплачена компании AS PARALLEEL на ремонт крыши.

Счёт обслуживался со счёта: EE75 2200 0011 2020 6932

С 01.01.2007 по 30.09.2017:

Счёт EE21 2200 2210 3486 3704

Оборот по дебету: 190 497,62 евро

Оборот по кредиту: 190 497,62 евро

Конечный остаток: 0,00 евро

В 2006 году был взят кредит на сумму 1 000 000 EEK, который сначала был зачислен на депозитный счёт EE22 3034 8761 55, а затем полностью переведён на счёт EE21 2200 2210 3486 3704:

24.04.2007 — +100 000,00 EEK

25.04.2007 — -100 000,00 EEK

05.06.2007 — -425 184,65 EEK

08.08.2007 — -474 815,35 EEK

25.11.2011 — ALICE GRUPP OÜ — 20 630,11 евро
22.12.2011 — ALICE GRUPP OÜ — 38 786,20 евро
01.02.2012 — ALICE GRUPP OÜ — 30 000,00 евро
Всего: 89 416,31 евро

Деньги поступили на счёт EE21 2200 2210 3486 3704
с депозитного счёта EE22 3053 6492 08.

Основная сумма кредита была возвращена банку
со счёта EE75 2200 0011 2020 6932,
посредством перевода через счёт EE21 2200 2210 3486 3704.

В Коммерческом регистре отсутствуют годовые отчёты о
хозяйственной деятельности за 2006, 2007 и 2008 годы.

Члены правления в период с 11.02.2005 по 29.12.2017:
Марика Мяндома, Анатоли Утемов, Эве Тоомела и другие.

VI. Без согласия собственников были открыты 11 депозитных счетов и
сделано 51 продление.

VII. 30.09.2024 Марике Мяндома была выплачена компенсация по
нетрудоспособности (пособие по инвалидности) — 51,98 евро.
Вознаграждение члена правления за сентябрь:
382,80 евро + 51,98 евро (пособие по нетрудоспособности) = 434,78
евро.
Эта сумма не отражена в отчётах за 2024 год.

В 2024 году компенсации по больничным листам не выплачивались.

30.04.2024 — вознаграждение Марике Мяндома как члена правления
за апрель:
382,80 евро + 95,76 евро (TL зарплата за 5 дней) = 458,26 евро
31.05.2024 — за май:
382,80 евро + 379,60 евро (TL зарплата за 22 дня) + 552,60 евро (STP
1315) = 762,40 евро
28.06.2024 — за июнь:
382,80 евро + 472,32 евро (TL зарплата) + 2,70 евро (авансовый отчёт) =
855,12 евро
31.07.2024 — за июль:
382,80 евро + 472,32 евро (TL зарплата) + 54,23 евро (авансовый отчёт)
= 909,35 евро
29.11.2024 — за ноябрь:

382,80 евро + 222,55 евро (зарплата и дополнительный отпуск) = 605,35 евро

30.12.2024 — за декабрь:

382,80 евро + 472,32 евро (отпуск с 01.12.2024 по 31.12.2024) = 855,12 евро

VIII. Установлено, что наше правление занимается предпринимательской деятельностью в подвале нашего дома без согласия собственников.

Следовательно, оно обязано уплачивать налог с оборота (НДС)!

Позвольте напомнить: мы — некоммерческое объединение!

Лично я, как член квартирного товарищества, не намерен оплачивать штрафы и налоги за это.

Если до конца мая правление не прекратит все договоры аренды подвальных помещений нашего дома и все арендаторы не освободят подвалы,

я подам заявление в Налогово-таможенный департамент по факту использования земли жилого назначения в коммерческих целях без согласия собственников правлением КТ Kivila 13.

Согласно данным кадастрового реестра, объект Kivila 13 (78403:310:0390) представляет собой кадастровый участок, сформированный 17 декабря 1999 года, площадью 5852,0 м², с целевым назначением — 100% жилая земля. Общая площадь жилых и нежилых помещений здания составляет 10 204,9 м², а назначение здания согласно регистру строений — прочее жилое здание с тремя или более квартирами.

Площадь нежилых помещений здания составляет 1 020,49 м² (весь подвал).

Для коммерческой деятельности используется 920 м², что составляет более 5% от общей площади жилых и нежилых помещений здания.

Kuivõrd on selgunud, et äritegevus on toimunud antud korterelamus juba 1990-ndatest, siis oleks otstarbekas viia maa kasutusotstarve vastavusse tegeliku kasutusega, arvestades sealjuures ärilisel eesmärgil kasutatavate mitteeluruumide osatähtsust.

Eeltoodust tulenevalt soovitame korteriühistul täpsustada ärilisel eesmärgil kasutatavate mitteeluruumide protsent korterelamu üldpinnast ning ärilisel eesmärgil kasutatavate mitteeluruumide pindala olemisel 5% ja enam, taotleda ameti kaudu maa kasutuse sihtotstarbe muutmist Maakatastri seaduse kohaselt.

Поскольку стало известно, что в этом многоквартирном доме с 1990-х годов ведется коммерческая деятельность, было бы целесообразно привести использование земли в соответствие с фактическим использованием, учитывая долю нежилых помещений, используемых в коммерческих целях.

На основании вышеизложенного рекомендуем квартирному товариществу уточнить процент нежилых помещений, используемых в коммерческих целях, от общей площади многоквартирного дома и, если площадь нежилых помещений, используемых в коммерческих целях, составляет 5% и более, обратиться через агентство с заявлением об изменении целевого назначения земельного участка в соответствии с Законом о земельном кадастре .

Tõnis Lass

ehituskontrolli juhtivspetsialist

järelevalve osakond

Vabaduse väljak 7, 15198 TALLINN 6404734

ehituskontrolli juhtivspetsialist järelevalve osakond

Vabaduse väljak 7, 15198 TALLINN 6404734

IX. Hoone eluruumide ja mitteeluruumide pind on kokku 10204.9 m² ning ehitise kasutamise otstarve vastavalt ehitisregistrile on muu kolme või enama korteriga elamu.

Kommunaalkulude arvutamisel kasutab MESA Eesti OÜ pindala 10455,270 m². Erinevus on 250,37 m².

X. Revisjonikomisjoni liige ei voi kuuluda ühistu juhatusse ning ta ei voi ühistus olla lepingulisel tööol. Alus: Põhikiri KÜ Kivila 13 reg.nr.80017919 p.7.2.

Lugupidamisega

Tatjana Allas Revisjonikomisjoni liige ja korteri 24 omanik

