

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЖСК «СОЮЗ»

О ФИНАНСОВОЙ-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «СОЮЗ» ЗА ПЕРИОД С 01.01.16г. ПО 31.12.16г.

г. Москва

«27» марта 2017г.

Ревизионная комиссия в составе: членов ревизионной комиссии Рассамакиной В.А., Кончевской А.В., Дмитриевой Н.Т. в период с 27 февраля 2017 г. по 27 марта 2017 г. провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «СОЮЗ» за период с 1 января по 31 декабря 2016г. в присутствии председателя правления ЖСК «СОЮЗ» Макаровой О.Н. и главного бухгалтера Темеревой Ю.Н.

Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ЖСК, проведение анализа этих документов с целью представления членам ЖСК наиболее полной и объективной картины финансовых дел в ЖСК.

1. При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ
- Жилищный кодекс РФ
- Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 6 мая 2011 г. № 354 (с изменениями и дополнениями)
- Постановление Правительства Москвы от 24.04.2007 № 299ПП (ред. от 26.12.2014)
- Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

- Устав, смета по содержанию и текущему ремонту жилого дома на 2016г.
- Протоколы заседаний Правления ЖСК за 2016г. (от 24.05.2016, 28.01.2016, 01.04.2016, 13.04.2016, 25.05.2016, 21.06.2016, 28.06.2016, 26.12.2016)
- Протоколы общих собраний собственников и членов ЖСК в 2016г (02 мая);
- Договора с подрядными, ресурсопоставляющими и иными организациями, заключенными в 2015 г. и действующие на 01.01.2016г;
- Договора на содержание, текущие ремонты общего имущества, заключенные в 2015 г. и действующие на 01.01.2016г;
- Сметы, акты на выполнение работ по текущим ремонтам;
- Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2016 г.
- Налоговая отчетность: декларации по налогу на добавленную стоимость, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование в Пенсионный фонд РФ, страховым взносам на обязательное медицинское страхование в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и территориальные фонды обязательного медицинского страхования плательщиками страховых взносов, производящими выплаты и иные вознаграждения физическим лицам, реестр физических лиц, получавших доходы в 2016 году (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ).
- Приказы по персоналу и производственной деятельности;
- Фактическое использование денежных средств на ремонт и текущее содержание дома

В результате проверки установлено:

3.1. Смета ЖСК «Союз» по содержанию и текущему ремонту жилого дома на 2016г. соответствует требованию законодательства РФ.

3.2. В 2016г. было проведено восемь заседаний членов правления ЖСК. Все решения Правления приняты при наличии кворума.

3.3. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсопоставляющими организациями показал, что договорно-правовая работа в 2016г. велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ЖСК.

3.4. Договора на содержание и ремонт общего имущества заключены с организациями, занимающими нежилые помещения (цокольный этаж), возмещение ими затрат на содержание и текущий ремонт производится своевременно.

3.5. В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ЖСК, банковских выписок, платежных поручений, авансовых и кассовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, ФФОМС, ТФОМС и ФСС, существенных нарушений не установлено. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и заверена печатью, подписью руководителя и главного бухгалтера.

3.6. Расходование средств производилось в пределах сметы на 2016г.

Документы по их расходованию оформлены верно, акты на списание материалов имеются. Закупка материалов на содержание и текущий ремонт осуществлялась по чекам за наличный расчет и по перечислению. Подтверждающие документы имеются.

Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались хозяйственные и канцелярские товары (бумага, файлы, ручки, картридж, папки и т.д, замки, веники, моющие средства и т.д.), материалы для ремонтов (гвозди, клей, смеси, шуруп монтажный и пр). Существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено. Нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

3.7. В соответствии с рекомендациями за 2014 год в проверяемом периоде (2015) был осуществлён переход выплаты зарплаты и выдачи подотчетных сумм через банковские карты ОАО Сбербанк, что позволило сократить расходы на расчетно-кассовое обслуживание.

3.8. Расходование средств на оплату труда составили 2 764 183,37 руб. Заработная плата и страховые взносы за 2016 год начислены и выплачены в полном объеме в соответствии со штатным расписанием.

Итоги по средней заработной плате за 2016 год (руб.)

	Кол-во сотрудн иков	Всего	Заработная плата в т.ч. 13%	Страховые взносы
Всего, в том числе:	7	2 764 183,37	2 123 028,69	641 154,68
зарплата работников Правления	4	1 820 521,59	1 398 250,07	422 271,52
зарплата (плюс стимулирующая премия) обслуживающего персонала (рабочие по уборке мест общего пользования дома)	2	531 416,52	408 154,00	123 262,52
зарплата сотрудников, осуществляющих текущий ремонт (плотник)	1	412 245,26	316 624,62	95 620,64

3.9. Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялась через программу 1С «Бухгалтерия» 8.2. Платежные документы для оплаты за коммунальные услуги формировались в программе «Домовладелец».

3.10. В 2016 году по Гражданско-правовому договору были выплачены частично вознаграждения юристу Чаленко Л.А за представительства интересов ЖСК «Союз» в суде по вопросу залива квартир №203, 207 и взыскании денежных средств. Окончательный расчет с юристом планируется после вынесения судебного постановления.

3.11. В ЖСК «Союз» ведется учетная политика по бухгалтерскому учету и учетная политика для целей налогообложения на 2016год, разработанные на основании требований Федерального закона «О бухгалтерском учете», Гражданского и Налогового кодекса РФ.

Начислено за коммунальные услуги за 2016год (руб.)

Наименование коммунальных услуг	Начислено
Горячая вода	3 802 842,85
Холодная вода	1 175 988,39
Водоотведение	1 367 945,73
Отопление	5 677 117,28
Содержание и ремонт	6 525 542,34
Газовые плиты	4 867,50
Радио	254 478,65
Домофон	305 970,00
Резервный фонд	562 641,60
Антенна	975819,00
ИТОГО:	20 653 213,34*

* - в т.ч. льготы в размере 3 437 496,38 руб.

Начислено жильцам 17 215 716,96 руб.

Задолженность жильцов в 2016 году (руб.)

Долг на 01.01.2016	Начисления		Оплата		Долг на 31.12.2016
	Начислено	Льготы	Возврат жильцам за отопление в 2016г.	Оплата жильцов	
2 035 068,29	20 653213,34	3 437 496,38	628 918,05	16 445 300,78	2 198 249,12

Общая задолженность жильцов по состоянию на 31.12.16 составила 2 198 249,12 руб., в том числе более 45.25% составила задолженность наших соседей по следующим квартирам:

№ п/п	№№ квартиры	Сумма, руб.
1	14	59 806,05
2	40	42 149,78
3	234	100 131,53
4	262	59 124,08
5	268	43 005,80
6	308	65 732,15
7	363	165 770,68
8	397	46 910,12
9	401	50 515,58
10	422	75 437,40
11	440	150 252,71
12	464	135 973,99
ИТОГО:		994 809,87

**Отчет о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК "Союз"
2016 г.**

№	Наименование	Сумма
1	Остаток денежных средств на расчетном счете+касса на 01.01.2016г. в т.ч.	2634211,14
	<i>расчетный счет</i>	2626611,19
	<i>касса</i>	7599,95
2	Поступило средств на расчетный счет, в т. ч.:	22097081,00
	оплата квартплаты жильцами дома	16445300,78
	субсидии из бюджета г. Москвы	117492,12
	выпадающие доходы, компенсируемые из бюджета города	4248906,53
	поступило от арендаторов и в т.ч.	1285381,57
	<i>возмещение за антенну</i>	92906,70
	<i>аренда помещений</i>	222000,00
	<i>возмещение от муниципальных арендаторов (поликлиника, библиотека, УСЗН, ГЦЖС)</i>	970474,87
		0,00
3	Израсходовано средств, в том числе:	21135253,01
3.1	Оплата ресурсопоставляющим организациям в т.ч.	13355471,20
	<i>МОЭК</i>	9041966,60
	<i>Мосводосбыт (х/в и водоотведение)</i>	2669656,60
	<i>Ростелеком</i>	957884,46
	<i>МГРС (радио)</i>	254385,43
	<i>Мосэнергосбыт</i>	201988,11
	<i>Домофон</i>	229590,00
3.2	Оплата на содержание Правления и обслуживающего персонала, в т. ч.:	3461568,29
	Выплачена з/плата с НДФЛ	2182490,69
		0,00
	Страховые взносы	685232,28
	Общехозяйственные расходы, в т. ч.:	593845,32
	<i>Услуги по ограничению водоотведения неплательщикам ООО "В12"</i>	20000,00

	<i>Гарант (правовая система)</i>	81420,00
	<i>Домовладелец (расчет квартплаты)</i>	68940,00
	<i>1С Бухгалтерия</i>	29664,00
	<i>Филевский тел.узел</i>	7286,28
	<i>Комиссия банка ООО "Сбербанк"</i>	32530,55
	<i>услуги провайдера "ЗЕНОН Н.С.П."</i>	3080,00
	<i>Страхование гражданской ответственности собственников лифтов (Жильцов) ОАО "Страховая компания ПАРИ"</i>	10000,00
	<i>Установка программного обеспечения ООО"1 АБ Центр бюджетного учета"</i>	59603,00
	<i>Городское бюро "ТехнопромАудит" Независимая экспертиза помещения</i>	92000,00
	<i>Компания Тензор Генерация ключевой пары для ЭДО</i>	3600,00
	<i>Аудиторская проверка 2014-2015годов "НИКЕА- АУДИТ"</i>	100000,00
	<i>Материалы , оргтехника, канцтовары</i>	85721,49
3.3	Затраты на содержание и ремонт дома в т.ч.:	4100655,52
	<i>Проведение профилактических испытаний эл. проводов, кабелей и электрооборудования ООО "ОПС"</i>	36000,00
	<i>затраты на дератизацию и средство от грызунов "Эко'ДЭЗ" и "Дезцентр ГЛОРИЯ"</i>	64114,22
	<i>т/о газового оборудования ГУП "Мосгаз"</i>	153584,55
	<i>т/о лифтов ОАО "Мослифт"</i>	1287185,28
	<i>проверка и очистка вентканалов "Капремстрой"</i>	53375,76
	<i>ремонт бп. лифтов ОАО "Мослифт"</i>	5096,21
	<i>ТО пожарной сигнализации</i>	26400,00

	Герметизация межпанельных швов ООО "Промальянс"	25960,00
	Ремонт цоколя ООО "Промальянс"	77113,00
	Ремонтно-монтажные работы в подвале ООО "АПС Сигнал"	1880566,50
	Установка окон "Окна НОРД"	461260,00
	Демонтаж незапитанных проводов в слаботочных каналах ООО "Идеал Комфорт"	30000,00
	Работы капитального характера, в т.ч.	
		0,00
3.4	Прочие расходы, в том числе:	217558,00
	Выплачена премия членам правления	115000,00
		0,00
	налоги НДС Прибыль	102558,00
	Остаток денежных средств на расчетном счете на 31.12.2016г.	3596039,13
	КАССА на 31.12.2016	7585,77

**Анализ поступления и расходования средств
из Фонда на капитальный ремонт дома и резервного фонда в 2016г. (руб.)**

	Фонд капитального ремонта	Резервный фонд
Сальдо на 01.01.2016г	1 057 427,10	640 625,82
Получено средств за 2016г.	0	786 568,29
Израсходовано средств за 2016г., в т. ч.:	0	242 055,74
Премия по итогам года членам правления (с учетом страховых взносов)		149 730,00
Вознаграждение (с учетом страховых взносов) по Гражданско-правовому договору за оказание юридических услуг и представительства в суде по вопросу залива квартир № 203,207 и взыскании денежных средств. (Юрист- Чаленко Л.А)		43 849,50
Налоги НДС		48 476,24
Сальдо на 31.12.2016г.	1 057 427,10	1 185 138,37

Рекомендации:

1. При составлении плановой сметы проводить более детальный анализ соответствия будущих фактических расходов организации к сметным величинам.
2. Вынести на обсуждение вопрос об отслеживании изменения в законопроекте №120505-7 «О статусе столицы РФ и отдельные законодательные акты РФ в части установления особенностей реновации жилищного фонда (сноса девятиэтажных домов) в столице РФ – городе Федерального значения Москве»
3. Не выполнять подрядные работы капитального характера за счет средств ЖСК «Союз», которые можно провести за счет средств Фонда Капитального ремонта.
4. Продолжить приведение бухгалтерского учета в соответствие с требованиями законодательства РФ.
5. Ознакомить с данным Отчетом членов ЖСК «Союз», разместив его на сайте.

Выводы: проанализировав показатели деятельности и организацию учета в ЖСК, ревизионная комиссия признает финансовую деятельность ЖСК в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет на пяти (5) листах составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в Правление ЖСК (для ознакомления), а один остается в материалах ревизионной комиссии.

Комиссия:

Член ревизионной комиссии _____ Рассамакина В.А.
Член ревизионной комиссии _____ Кончевская А.В.
Член ревизионной комиссии _____ Дмитриева Н.Т.