

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЖСК «СОЮЗ»

О ФИНАНСОВОЙ-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО КООПЕРАТИВА «СОЮЗ» ЗА ПЕРИОД С 01.01.17г. ПО 31.12.17г.

г. Москва

«17»апреля 2018г.

Ревизионная комиссия ЖСК «Союз» была избрана решением общего собрания собственников ЖСК «Союз» (протокол № 1/16 от «02» мая 2016 года) в составе 3-х человек: 1. Кончевской А.В. 2. Дмитриевой Н.Т. 3. Рассамакиной В.А

1. В соответствии с п.12 Устава ЖСК «Союз» Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью ЖСК;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию членов ЖСК с представлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

Решением Ревизионной комиссии ЖСК назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за 12 месяцев 2017 г. в период с 29 марта по 17 апреля 2018г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ЖСК, проведение анализа этих документов с целью представления членам ЖСК «Союз» наиболее полной и объективной картины дел в ЖСК. Проверкой охвачен период с 1 января по 31 декабря 2017 г.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива за период с 01.01.17 г. по 31.12.17 г. проводилась членами Ревизионной комиссии Кончевской А.В, Дмитриевой Н.Т., Рассамакиной В.А. с 29 марта по 17 апреля 2018г. в соответствии с разработанным планом:

- ✓ Выполнение решений общего собрания ЖСК «Союз» и Правления ЖСК, в том числе исполнение Сметы расходов ЖСК (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- ✓ Законность совершенных Председателем Правления от имени ЖСК сделок и заключенных договоров.
- ✓ 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.

2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером ЖСК следующих документов: 1) Учредительные и регистрационные документы жилищно-строительного кооператива, в том числе Устав ЖСК; 2) Протоколы заседаний Правления ЖСК за 2017 г.; 3) Протокол общего собрания ЖСК «Союз» в 2017 г.; 4) Трудовые договора с работниками ЖСК; 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2017 г.; 6) Первичная бухгалтерская документация за 2017 г.: акты выполненных работ, кассовая книга и кассовые отчеты, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ЖСК, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла: - Макарова Ольга Николаевна (Протокол № б/н от «24» мая 2016 г.)

Обязанности бухгалтера исполняла: Темерева Юлия Николаевна (Трудовой договор от «4» августа 2007). ЖСК управляет жилым домом самостоятельно. Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников, в структуре ЖСК «Союз» был избран исполнительный орган - Правление кооператива в количестве десяти человек, возглавляемое председателем Правления. В своей деятельности Правление руководствуется Уставом кооператива и решениями общего собрания членов ЖСК. Председатель действует на основании Устава ЖСК.

Заключение Ревизионной комиссии: ЖСК «Союз» самостоятельно управляет общим долевым имуществом собственников жилья в полном соответствии с законодательством РФ.

3. Анализ управленческой отчетности ЖСК. Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность. С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных кооперативу;
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ЖСК;
- Выборочная проверка авансовых отчетов;
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов в части страховых взносов с заработной платы.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2017 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ЖСК «Союз».

4. Доходы ЖСК «Союз»

Доходная часть бюджета ЖСК «Союз»:

Период	Начислено собственникам	Оплачено собственниками жилых помещений	Возмещение от Отдела жилищных субсидий	Оплачено собственниками нежилых помещений за коммунальные услуги и техническое обслуживание общего имущества дома	Доходы от аренды подвала, установки оборудования на крыше
Январь 2017	1 843 495,15	1 519 598,56	311 002,54	12 949,25	
Февраль 2017	1 864 118,14	1 333 793,47	307 986,81	63 539,60	24 505,30
Март 2017	1 841 064,92	1 896 970,19	308 159,02	100 384,26	23 754,10
Апрель 2017	1 702 581,03	1 362 563,33	299 623,39	90 259,44	17 319,60
Май 2017	1 814 730,51	1 353 849,16	298 469,06	81 731,29	
Июнь 2017	1 785 332,94	1 310 891,61	290 473,33	73 014,44	5 000,00
Июль 2017	1 861 998,30	1 349 088,66	304 134,06	103 372,44	65 299,20
Август 2017	1 874 739,74	1 417 573,19	308 122,67	78 158,15	
Сентябрь 2017	1 867 104,67	1 656 097,95	302 936,38	83 176,63	22 248,20
Октябрь 2017	1 873 530,40	1 742 816,67	305 613,36	86 142,15	11 108,80
Ноябрь 2017	1 927 483,53	1 689 867,10	307 378,15	76 798,41	48 000,00
Декабрь	1 806 697,61	2 023 046,58	311 401,29	185 436,01	30 836,60
Итого:	22 062 876,94	18 656 156,47	3 655 300,06	1 034 962,07	298 571,80

Всего доход за 2017 год составил – 23 644 990,40 руб.

В проверяемом периоде взносы на капитальный ремонт с собственников не взимались. **Общая накопленная за несколько предыдущих лет сумма на капитальный ремонт составляет 1 057 427,10 руб.** С учетом накоплений Резервного фонда общая сумма составляет **3 753 963,94 руб.**

Резервный фонд в 2017 году (руб.)

1	Сальдо на 01.01.2017г.	1185138,37
---	------------------------	------------

2	Получено средств за период с 01.01.2017-31.12.2017	1560908,65
3	Израсходованно средств за 2017г. , в т.ч.	49510,18
3.1	Налоги НДС	49510,18
4	Сальдо на 31.12.2017г.	2696536,84

Задолженность жильцов в 2017 году (руб.)

Долг на 01.01.2017	Начисления		Оплата		Долг на 31.12.2017
	Начислено	Льготы	Возврат жильцам за отопление в 2017г.	Оплата жильцов	
2 198 249,12	22 168 024,50	3 644 760,63	105 146,56	18 656 156,47	1 960 208,96

Общая задолженность жильцов по состоянию на 31.12.17 составила 1 960 208,96 руб., в том числе более 51% составила задолженность наших соседей по следующим квартирам:

№ п/п	№ квартиры	Сумма, руб.
1	14	102 604,33
2	40	72 493,43
3	187	36 255,73
4	234	163 061,89
5	294	30 209,72
6	308	31 362,61
7	363	271 634,37
8	440	170 267,34
9	464	124 486,21
	ИТОГО:	1 002 375, 63

5. Расходная часть ЖСК «Союз» в 2017 году составила:

✓ По расчетам с поставщиками услуг:

ВСЕГО, в том числе:	19 481 134,77
Ресурсопоставляющие организации и организации, предоставляющие основные услуги, в том числе:	15 684 813,92
Мослифт ОАО	1 235 418,88
МОСЭНЕРГО-электричество	225 123,54
ОАО Мосгаз	166 795,66
ОАО МОЭК Горэнергосбыт	10 119 853,70
Ростелеком	1 025 665,00
Филевский ТУ	9 624,78
Управление Мосводосбыт	2 638 390,18
ФГУП РСВО (радио)	263 942,18
Прочие поставщики услуг, в т.ч.	3 796 320,85
- работы по содержанию, текущему ремонту и аварийному обслуживанию систем водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения, ООО «АПС Сигнал»	2 530 895,40
- ковролин в подъездах	22 540,00
- обслуживание оргтехники, программное обеспечение , обучение	102 048,83
- судебная экспертиза	92 000,00

- ремонт помещения ДСП № 54	50 000,00
- замена окон в помещении правления ЖСК	81 865,00
- замена запирающих устройств в подъездах	81 600,00
- Техническое обслуживание домофона	425 820,00
- замена кнопок в лифтах	74 738,80
- ПО "Домовладелец"	68 940,00
- правовая система "Гарант"	97 704,00
- установка пандусов в подъездах	20 000,00
- дератизация	53 987,90
- прочие расходы	94 180,92

✓ Расходы на заработную плату обслуживающего персонала и работников Правления представлены в Таблице:

	Кол-во сотрудников	Всего	Зарботная плата в т.ч. 13%	Страховые взносы
Всего, в том числе:	4	2 212 416,19	1 699 244,39	513 171,80
зарплата работников Правления	3	1 781 678,11	1 368 416,38	413 261,73
зарплата сотрудников, осуществляющих текущий ремонт (1 плотник)	1	430 738,08	330 828,01	99 910,07

- ✓ Расходы на налоги составили 105 729 руб.
- ✓ Выплата вознаграждения с НДФЛ юристу Головин В.Е. составила 64250,00 руб.
- ✓ Выплата вознаграждения с НДФЛ юристу Чаленко Л.А. составила 23000,00 руб.
- ✓ Выплачено зарплаты штатным сотрудникам с НДФЛ 1699244,39 руб.
- ✓ Страховые взносы штатных сотрудников 513171,80
- ✓ Страховые взносы юристов 24344,95

Всего расход ЖСК «Союз» составил в 2017 году 21 910 874,91руб.

Заключение Ревизионной комиссии:

- Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации» некоммерческие организации признают расходы по иной деятельности.. Расходы отражаются своевременно и в полном объеме.
- В ходе проверки начисления и выплаты заработной платы нарушений выявлено не было. Зарботная плата за 2017 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением Правления. Правильность и своевременность уплаты налоговых платежей с заработной платы подтверждается.
- Расходование средств производилось в пределах сметы на 2017г.
- 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, замки, и т.д.), материалы для ремонтов (гвозди, клей, смеси и т.д.). Существенных нарушений по оформлению авансовых отчетов не установлено. Нецелевое расходование денежных средств не выявлено.

Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ЖСК от имени кооператива сделок. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ЖСК в 2017 г. велась в пределах компетенции ЖСК. Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся

безналичным путем через Банк-Клиент Сбербанка. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая Главную Книгу, журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приёма-передачи и акты приёмки выполненных работ, накладные, счета- фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

6. Программа капитального ремонта за счет средств Фонда капитального ремонта г. Москвы

В течение всего 2017 года в рамках Программы капитального ремонта многоквартирных домов были выполнены следующие работы:

Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения (подвал, подъезды, замена светильников на диодные, замена дверей электрощитков)	2016
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки)	2017
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали в подвале)	2017
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки)	2017
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали в подвале)	2017
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (стояки)	2017
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (выпуски и сборные трубопроводы в подвале)	2017
замена мусоропровода, ремонт помещений мусорных камер	2017
Ремонт фасада (герметизация швов, покраска, замена отливов, укладка плитки на цоколе и входных группах, ремонт крылец, ремонт козырьков входных групп, замена дверей 24 шт., устройство пандусов)	2017
Ремонт крыши, замена навесов над вентиляционными шахтами	2016-2017
Замена внутреннего водостока в п.1,7,11	2017
Замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт, ремонт машинных отделений	2015

7. Бухгалтерский, управленческий и налоговый учет, кадровое делопроизводство

Формирование бухгалтерской (финансовой) отчетности осуществлялась через программу 1С «Бухгалтерия» 8.3. Платежные документы для оплаты за коммунальные услуги формировались в программе «Домовладелец».

В ЖСК «Союз» ведется учетная политика по бухгалтерскому учету и учетная политика для целей налогообложения на 2017 год, разработанные на основании требований Федерального закона «О бухгалтерском учете», Гражданского и Налогового кодекса РФ.

Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС 29 по г. Москве), государственные внебюджетные органы и органы государственной статистики в сроки и в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

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.

Проверены документы кадрового делопроизводства и порядок ведения организационно-распорядительных документов, в том числе трудовые договоры, приказы, расчетные ведомости и пр. Нарушений не установлено.

Заключение Ревизионной комиссии:

Бухгалтерский и налоговый учет ведется в соответствии с требованием законодательства РФ. Задолженности по налогам и заработной плате по состоянию на 31.12.2017 года отсутствуют.

Рекомендации:

1. Вынести на обсуждение вопрос об использовании накопленных денежных средств на капитальный ремонт и средств Резервного фонда.
2. Рассмотреть возможность выплатить премию членам правления по итогам 2017года.
3. Продолжить приведение бухгалтерского учета в соответствие с требованиями законодательства РФ.
4. Ознакомить с данным Отчетом членов ЖСК «Союз», разместив его на сайте.

Выводы: проанализировав показатели деятельности и организацию бухгалтерского и налогового учета в ЖСК, а также законность деятельности Правления, ревизионная комиссия признает финансовую деятельность **ЖСК в проверяемом периоде хорошей**.

Настоящий отчет на шести (6) 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.