

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### ревизионной комиссии по результатам финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Буран» за 2016

г.Москва

15 мая 2017г.

Ревизионная комиссия ЖСК «Буран» в составе: председателя комиссии Негодиной О.Я., членов ревизионной комиссии Гибайдулина Т.Н. и Стерликовой Л.Н в период с 24 апреля по 15 мая 2017 г. в присутствии председателя правления Антоновой Е.Б. и главного бухгалтера Федоровской Л.А. провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Буран» за период с 01 января по 31 декабря 2016г.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Буран» проведена выборочным методом.

При проведении ревизии комиссия руководствовалась законодательством РФ (ЖК РФ, ГК РФ, ТК РФ), федеральным законом «О бухгалтерском учете», действующими нормативными документами Правительства РФ и правительства г.Москвы по вопросам ЖКХ, Уставом ЖСК «Буран».

В процессе ревизии проверялось:

наличие утвержденной сметы доходов и расходов ЖСК «Буран» на 2016 год и ее исполнение, соответствие фактических расходов утвержденным;

исполнение в 2016 году договоров, заключенных ЖСК «Буран» на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, договоров с ресурсоснабжающими и иными организациями;

правильность начисления за жилищно-коммунальные услуги (далее - ЖКУ) и оплаты услуг собственниками жилых помещений;

отчетность в налоговые органы, перечисления страховых взносов в Пенсионный Фонд РФ, Фонд социального страхования РФ;

организация работы правления ЖСК «Буран».

Ответственность за ведение бухгалтерского и налогового учета, подготовку и представление налоговой отчетности несет главный бухгалтер кооператива. До августа 2016 г. главным бухгалтером ЖСК была Исаева Н.Н. С 01 августа 2016 г. Исаева Н.Н. – уволена за прогул и нарушения в работе. В настоящее время главным бухгалтером ЖСК является Федоровская Л.А.

**В результате проверки установлено.**

#### 1. Исполнение сметы доходов и расходов ЖСК на 2016 год

1. Смета доходов и расходов на 2016 год утверждена общим собранием членов ЖСК «Буран» и собственников жилых помещений 21.04.2016 и



предусматривала доходы (плата за содержание и текущий ремонт, плата за ЖКУ, оплата за начисление платежей за ЖКУ, субсидии города, комиссионное вознаграждение за оказание услуг по договорам) в размере 18 134,68 тыс.руб. Фактические поступления составили 17 000,00 тыс.руб. Недополучено – 1 356,4 тыс.руб., из них: 665,26 тыс.руб. – долги собственников помещений, 399,1 тыс.руб. - субсидии города за 2015 г., не перечисленные до настоящего времени Дирекцией ЖКХиБ ЮАО в адрес ЖСК из-за иска в Арбитражный суд Москвы (судебное решение вынесено в пользу ЖСК, однако исполнение затягивается из-за подачи Дирекцией ЖКХиБ ЮАО апелляции в очередную судебную инстанцию). При этом начисления жителям дома за ЖКУ по решению правления ЖСК производились по тарифам г.Москвы как при наличии субсидий. Такое решение правления ревизионная комиссия считает вынужденным.

По взносу на капитальный ремонт за 2016 год получено всего – 2 509,8 тыс.руб., не получено - 5,6 тыс.руб. (долг собственников помещений).

Расходы по смете составили – 17 068,8 тыс.руб. Из-за долгов собственников 68,8 тыс.руб. по решению правления восполнены из резерва ЖСК.

По статье «Юридическое обслуживание» превышение составило более чем в 2 раза (план – 139,36 тыс.руб., факт – 300,0 тыс.руб.). Это произошло из-за необходимости оплаты услуг адвокатов для защиты интересов ЖСК в судах по искам к кооперативу некоторых жителей дома, и продолжения судов с Дирекцией ЖКХиБ ЮАО по возврату недополученных субсидий в 2015 году. Договоры на представление интересов ЖСК в судах имеются, выплаченные адвокатам расходы объясняются большими суммами исков, предъявленных кооперативу.

Расчет выпадающих доходов, которые возмещаются Городским центром жилищных субсидий Москвы, производится своевременно. В 2016 году поступило 2 594,6 тыс.руб., по статье капремонт – 637,8 тыс.руб.

Начисление заработной платы работникам ЖСК осуществлялось на основании штатного расписания.

Налоговые начисления и страховые взносы, предусмотренные законодательством, перечислены и уплачены своевременно.

Вместе с тем, в ведении бухгалтерского учета бывшим главным бухгалтером Исаевой Н.Н. допускались нарушения: не делались своевременно бухгалтерские проводки и др., что создало значительные трудности в сведении баланса за 2016 год.

## **2. Правильность начисления собственникам помещений платежей за жилищно-коммунальные услуги. Правильность и своевременность начисления пеней за просроченные платежи.**

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги проводилось в соответствии с утвержденными правительством Москвы тарифами.

До августа 2016 г. при начислении платежей за ЖКУ бухгалтером Исаевой Н.Н. допускались многочисленные ошибки в начислениях жителям за потребленную горячую и холодную воду, как в сторону завышения, так и в сторону



занижения, несмотря на замечания ревизионной комиссии и многочисленные нарекания собственников жилья.

За 2016 год с жильцов недополучено за 1861 куб.м горячей воды на сумму 290,4 тыс.руб. (начислено за 15 471,3 куб.м, оплачено за 17 332,3 куб.м). По холодной воде начислено за 22 714 куб.м, оплачено за 21 940 куб.м.

С сентября 2016 г. данные по воде по решению правления ЖСК начисляются за истекший месяц, что позволило осуществлять более правильный учет расхода воды и начисления за нее платы. Ранее плата начислялась за месяц предыдущий истекшему.

По отоплению начисления собственникам производились исходя из расхода тепловой энергии 0,013 Гкал на кв.метр, что ниже установленного правительством Москвы норматива (0,016 Гкал/кв.м). ЖСК оплатил за отопление 3 561,6 тыс.руб.

В 2016 году выполнены рекомендации ревизионной комиссии по предыдущей ревизии об обязательном взимании пени за просрочку собственниками платежей: в настоящее время всем должникам за просроченные платежи начисляются пени согласно нормативным документам.

### **3. Формирование фонда капитального ремонта.**

В соответствии с требованием жилищного законодательства, постановлений правительства Москвы и решения общего собрания членов ЖСК «Буран» в Сбербанке России открыт специальный счет капитального ремонта дома, на который зачисляются взносы собственников жилых помещений дома, а также возмещение городом по льготам из Городского центра жилищных субсидий Москвы (ГУ ГЦЖС).

На 31.12.2016 на счет капитального ремонта дома поступило – 3 619,5 тыс.руб.

### **4. Расчеты с обслуживающими и подрядными организациями по содержанию общего имущества дома.**

Содержание и ремонт общего имущества дома осуществляются на основе двухсторонних договоров ЖСК «Буран» с обслуживающими и подрядными организациями.

Договор на санитарное и техническое обслуживание, текущий ремонт, включая сбор и вывоз отходов, и обслуживание лифтов, был заключен с ООО «Компания ВАНИ». В 2016 году ООО «Компания ВАНИ» перечислено 2 731 тыс. руб. согласно предоставленным актам выполненных работ.

По договорам осуществлялось обслуживание программ «1С Бухгалтерия» и «Домовладелец». По смете расход предусмотрен в размере 105,0 тыс.руб., по факту – 83,0 тыс.руб.



## **5. Расчеты с ресурсоснабжающими организациями, соответствие фактической оплаты и начислений собственникам.**

Предоставление коммунальных услуг жителям дома осуществлялось в соответствии с двухсторонними договорами ЖСК «Буран» с ресурсоснабжающими организациями: ПАО «МОЭК», ПАО «Мосводоканал», ОАО «Мосэнерго».

Оплата (перечисление денежных средств) по договорам ЖСК «Буран» осуществлялась полностью и своевременно. Оплачено в 2016 году: за горячую воду - 2 811,5 тыс. руб.; за холодную воду - 686 тыс. руб.; за водоотведение - 885 тыс. руб.

В 2016 году оплата за отопление ПАО «МОЭК» произведена по расчетным данным согласно Методике осуществления коммерческого учёта тепловой энергии теплоносителя Минстроя РФ от 17.03.2014 № 99 и составила 3 561, 6 тыс.руб. Оплата по расчетным данным проводилась в связи с некорректностью показаний общедомового прибора учета тепла после его поверки и установки в начале 2015 год и допущенного бывшим председателем правления Мезиным В.Ю. к эксплуатации с грубыми нарушениями (показания прибора превышали данные предыдущих лет до 1,5 раз, соответственно и выставаемые ПАО «МОЭК» счета). Правлением принимались меры по исправлению этого положения и замене прибора на исправный: его неисправность подтверждена проведенной по инициативе ЖСК совместной комиссией ПАО «МОЭК», ГБУ «ЕИРЦ г.Москвы» и ЖСК «Буран». Переписка ЖСК «Буран» по данному вопросу и акты о неисправности прибора учета тепла имеются. Однако из-за грубых нарушений, допущенных как при первичной установке прибора, так и после поверки его в 2015 году, вопрос его замены не решен, а ПАО «МОЭК» подал иск в Арбитражный суд на сумму 1 800 тыс.руб.

## **6. Операции с денежными средствами (касса, расчетный счет), ведение бухгалтерского учета.**

ЖСК «Буран» имеет два расчетных счета в Сбербанке России, один из которых специальный счет средств на капитальный ремонт.

На конец года на расчетном счете имелось - 1 788 тыс. руб. и на специальном счете на капитальный ремонт - 3 619,5 тыс.руб.

Рекомендации ревизионной комиссии по предыдущей ревизии об аккумулировании всех денежных средств кооператива на одном расчетном счете в Сбербанке РФ (кроме средств на капитальный ремонт) выполнено.

Формирование бухгалтерской отчетности осуществляется через программу 1С «Бухгалтерия». Платежные документы для оплаты за жилищно-коммунальные услуги формируются через программу «Домовладелец».



## **7. Операции с товарно-материальными ценностями, расчеты с подотчетными лицами, обоснованность трат и отчетность.**

В 2016 году за наличный расчет приобретались канцелярские товары (бумага, папки, файлы, ручки, катриджи и т.п.). Расходование средств по авансовым отчетам производилось в пределах сметы.

Вместе с тем, проверкой установлено, что замечания ревизионной комиссии по результатам 2015 года бывшим главным бухгалтером Исаевой Н.Н. учтены не были: предусмотренная форма отчетности не соблюдалась (чеки подколоты хаотично, общего реестра нет). Правлением совместно с новым главным бухгалтером приняты меры к устранению этих недостатков.

## **8. Просроченная задолженность собственников, ведение работы с должниками.**

Комиссия отмечает, что работа с должниками велась на протяжении всего года. Вопрос рассматривался на заседаниях правления, с должниками проводились как индивидуальные беседы, так и информация о должниках вывешивалась на информационных стендах. На злостных неплательщиков поданы иски в суд, на ряд – заведены исполнительные производства.

На 31.12.2016 задолженность за ЖКУ составляла 566,0 тыс.руб., включая задолженность по оплате за капремонт.

## **9. Уплата налогов, отчетность в ФНС, внебюджетные фонды, органы статистики.**

Предусмотренная отчетность в ФНС, внебюджетные фонды, в органы статистики сдается своевременно, о чем имеются отметки о сдаче отчетности.

## **10. Организация работы Правления.**

Правлением работа организована в соответствии с требованиями ЖК РФ, другими нормативными документами, Уставом ЖСК «Буран».

Заседания правления проводились ежемесячно, большая часть с участием ревизионной комиссии, на которых рассматривались вопросы обеспечения жизнедеятельности дома, вопросов подготовки отстаивания интересов дома в арбитражных и в других судах, вопросов по работе с должниками. Протоколы заседаний оформлены, подписаны всеми участниками заседаний.

Деловая переписка с органами власти, ресурсоснабжающими, подрядными и другими организациями правлением ведется аргументировано, в интересах ЖСК, с соблюдением установленных сроков.

Первичные документы, договоры, счета, акты выполненных работ и прочие документы кооператива подшиты в папки, хранение документов надлежащее.



Заявления собственников помещений рассматриваются своевременно.

Ревизионная комиссия особенно отмечает работу правления по доведению информации до всех жителей дома путем размещения ее на стендах в подъездах, в комнате правления и регулярное и оперативное ее обновление.

Ревизионная комиссия отмечает, что в сентябре 2016 года произошло обрушение базы данных по лицевым счетам собственников помещений. Из-за того, что бывшим бухгалтером кооператива Исаевой Н.Н. не было выполнено решение общего собрания членов ЖСК и предписания ревизионной комиссии от 2016 г. о создании резервной копии базы данных, всю базу данных по каждому лицевому счету пришлось восстанавливать в ручном режиме, что потребовало большого напряжения и времени лично председателя и нового главного бухгалтера кооператива. В настоящее время данные по платежным документам копируются.

За указанную работу, ликвидацию чрезвычайной ситуации по начислению платежей и по расчетам за ЖКУ с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, проведенную в сжатые сроки и во внеурочное время, решением правления главному бухгалтеру и председателю правления выдана премия в размере оклада.

Ревизионная комиссия особо отмечает необходимость проведения ремонта подъездов дома, которого не проводилось более 10-ти лет, несмотря на принятые общим собранием членов ЖСК решениям в 2013 - 2014 годах.

#### **Выводы:**

1. Требования по финансовой дисциплине в основном выполнялись.
2. Нецелевого использования денежных средств ЖСК не установлено.

#### **Рекомендации комиссии правлению ЖСК «Буран»:**

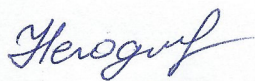
1. Решить с ГКУ г.Москвы «Дирекция ЖКХиБ ЮАО» вопрос доплаты недополученных в 1-ом и 2-ом полугодиях 2015 года сумм субсидии на содержание и текущий ремонт дома.
2. Исходя из финансовых возможностей ЖСК, провести в 2017 году текущий ремонт подъездов.
3. В целях наведения порядка в учете расхода воды собственниками помещений, в расчетах за водопотребление и водоотведение и приведение данных по этим ресурсам в соответствие с фактическим потреблением правлению в 1-м полугодии с.г. провести 100%-ную проверку соответствия данных, подаваемых собственниками помещений, показаниям квартирных приборов учета расхода воды и данных, оплаченных поставщикам воды. Результаты довести до всех жителей дома.
4. В межотопительный период решить вопрос о поверке или замене общедомового прибора учета тепла.



5. Продолжать работу по сокращению собственниками помещений задолженности по платежам за коммунальные услуги и на капитальный ремонт.

6. Исходя из финансовых возможностей ЖСК, предусмотреть индексацию заработной платы штатных сотрудников кооператива.

Председатель ревизионной комиссии



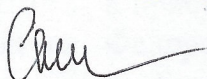
Негодина О.Я.

Член ревизионной комиссии



Гибайдулин Т.Н.

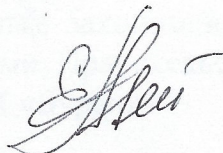
Член ревизионной комиссии



Стерликова Л.Н.

С заключением ревизионной комиссии  
ознакомлены:

Председатель правления ЖСК «Буран»



Антонова Е.Б.

Главный бухгалтер ЖСК «Буран»

Федоровская Л.А.