

УТВЕРЖДЕНО:

Протокол по результатам проведения
ревизии ЖСК «Иркутск» № 2 от 05.04.2019 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Иркутск»
за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 г.**

Ревизор ЖСК «Иркутск» Кирилова Л.С. рассмотрела представленные для проверки следующие документы:

- протоколы заседаний правления;
- кассовые книги, первичные документы, подтверждающие приход и расход денежных средств;
- первичные документы (акты, накладные, счета-фактуры);
- выписки по расчетным счетам;
- бухгалтерская отчетность;
- смета доходов и расходов на 2018 и 2019 годы;
- договора с обслуживающей и ресурсоснабжающими организациями;
- расчетные ведомости и приказы;
- обращения (заявления) членов ЖСК, результаты их рассмотрения.

По результатам ревизии установлено:

В ревизуемом периоде должностные лица ЖСК «Иркутск»: председатель правления кооператива Гуссаковская Н.В. - имеет право действовать без доверенности. Право второй подписи имеет главный бухгалтер кооператива Васильева Н.Н.

В проверяемом периоде проведено общее собрание членов ЖСК «Иркутск» (протокол № 1 от 18.05.2018), общее собрание собственников помещений (протокол № 1 от 18.05.2018) и четыре заседания правления ЖСК «Иркутск» - 11.01.2018, 27.03.2018, 25.05.2018, 27.12.2018. На заседании правления ЖСК «Иркутск» № 2 от 27.03.2018 был утвержден Внутренний стандарт ЖСК «Иркутск» - структура и порядок жилищно-коммунальных платежей. Решения, принятые на общих собраниях и на заседаниях правления, выполнены.

Выполнение рекомендаций Ревизора по проведенной ревизии за 2017 год:

Было рекомендовано:

А) усилить досудебную и претензионно-исковую работу по взысканию задолженности с неплательщиков.

В результате досудебной работы погашена задолженность на общую сумму 318 758 руб. 56 коп. (по 9-ти квартирам). В результате претензионно-исковой работы поданы иски о взыскании задолженности в отношении собственников 5-ти квартир на общую сумму 850 753 руб. 29 коп. (включая пени и судебные издержки).

Б) проводить регулярные проверки показаний приборов учета воды в целях достоверности расчета платежей.

Проведены проверки показаний приборов учета в 3 квартирах.

В) усилить работу по установлению количества лиц, фактически проживающих в квартирах не оборудованных приборами учета воды.
Проверки не проводились.

Г) проводить работу с собственниками квартир об установлении счетчиков ИПУ.
В течение года в 8-ми квартирах установлены приборы учета воды.

Денежные средства ЖСК «Иркутск» на счетах в Сбербанке России:

Основной счет:

на 31.12.2017 - 2 918 083 руб. 63 коп.

на 31.12.2018 - 3 075 277 руб. 01 коп.

Счет фонда капитального ремонта:

на 31.12.2017 - 4 145 605 руб. 62 коп.

на 31.12.2018 - 495 783 руб. 37 коп.

В целях исполнения решений общего собрания собственников (протокол № 1 от 18.05.2018) ЖСК «Иркутск» и ООО «Эталон» заключили Договор подряда № 24 от 25.05.2018 на капитальный ремонт фасада многоквартирного дома стоимостью 9 509 575 руб. 00 коп. К Договору подряда № 24 от 25.05.2018 принято Допсоглашение № 1 от 28.09.2018 в связи с тем, что исключена работа по отделке плиткой цоколя в сумме 104000 руб. 00 коп.; стоимость работ и услуг составила 9 405 575 руб. 00 коп. Аванс в размере 30% составил 2 852 872 руб. 50 коп. Всего в 2018 году за работы оплачено 8 687 872 руб. 50 коп. (с учетом аванса), оставшаяся сумма 717 702 руб. 50 коп. оплачена в начале 2019 года. Работы выполнены. Акты о приемке работ и счета на оплату работ предоставлены.

По Договору с ООО «КОР» в 2018 году были запланированы работы по санитарному содержанию, техобслуживанию, текущему ремонту и техническому надзору на сумму 2 764 218 руб. 37 коп. Фактически выполнено работ на 2 806 166,22 руб. Перерасход составил 41 947,85 руб. по статье «текущий ремонт». Предоставлены акты о приемке выполненных работ ООО «КОР» с января по декабрь 2018 года, подтверждающие финансирование по статьям.

По техническому обслуживанию лифтов ежемесячная стоимость работ составила 77 888 руб. 20 коп. в соответствии с доп. соглашением № 2 от 11.01.2018 г. к договору № ТО-131 от 01.10.2015, заключенному между ЖСК «Иркутск» и ООО «Техкомплект». Акты на техническое обслуживание лифтов представлены с января по декабрь 2017 года. Годовое обслуживание составило 934 658 руб. 40 коп.

В связи с выявленными неисправностями (письмо от 22.05.2018) проведены работы по замене канатоведущего шкива и отводного блока в подъезде № 4. По Акту № 880 от 31.05.2018 на выполненные работы и счету № 917 от 31.05.2018 работы оплачены в сумме 82 350 руб. 00 коп.

Также были обнаружены технические дефекты лифтового оборудования в подъездах № 5 и № 7 (ведомость дефектов от 25.10.2018): канатоведущие шкивы и отводные блоки. Заключен договор № КР-13714 от 13.10.2018, Акт № 2029 от 06.12.2018 на выполненные работы, которые оплачены по сч. 1896 от 26.12.2018 в сумме 164 700 руб.

Техническое обслуживание автоматической системы противодымной защиты и автоматической системы внутреннего противопожарного водопровода выполнялось ООО «Группа Компаний Партнер» по договору с ЖСК «Иркутск» № ТО/36-2016 от 17.11.2016г. Работы выполнены. Предоставлены Акты с января по декабрь 2018 года на выполненные работы. Ежемесячная стоимость работ 16 940 руб. Годовое обслуживание 203 280 рублей. Стоимость работ меньше по сравнению с 2017 годом, т.к. подрядчик перешел на упрощенную систему налогообложения. Этим же Договором согласованы цены и периодичность на регламентные работы:

- гидравлические испытания на расход воды и выходное давление два раза в год стоимостью 181 772 руб. 40 коп. и

- перекатка пожарных рукавов в двойную скатку один раз в год стоимостью 94 915 руб. 25 коп.

Ремонтно-восстановительные работы системы дымоудаления в подъездах № 2 и 6 выполнялись по дополнительным соглашениям № 1 и 2 к договору подряда № МС/146-2018 от 17.07.2018. Акты выполненных работ предоставлены.

По договору № ТО/23-2016 от 29.07.2016 выполнялось техническое обслуживание автоматической системы пожарной сигнализации, стоимость 2540 руб. в месяц. Стоимость работ меньше по сравнению с 2017 годом, т.к. подрядчик перешел на упрощенную систему налогообложения. Работы выполнены, Акты с января по декабрь 2018 года предоставлены. Годовая стоимость 30 480 руб.

По заявлениям собственников 6 квартир и по результатам обследования помещений общего пользования было принято решение о герметизации межпанельных швов. Заключен Договор подряда № 215 от 27.08.2018 с ООО «Клайминг» на выполнение работ по выборочной герметизации межпанельных швов. Согласно утвержденным сметам работы выполнены на сумму 66 290 руб.00 коп.

О выполнении сметы доходов и расходов на 2018 год.

В целом по смете было запланировано доходов и расходов на сумму 9 841 376,92 руб.

По итогам 2018 года расходы составили 9 119 644,25 руб. Экономия в целом по смете составила 721 732,67 руб. в основном по статьям: административно-управленческие расходы и текущий ремонт.

Перерасход отмечен:

- по статье «текущий ремонт лифтов (внеплановые замена и ремонт узлов и деталей)»;
- по статье «ремонт системы ДуиППА и ВПВ (внеплановые замена и ремонт узлов и деталей)».

Заработная плата административно-управленческого персонала начисляется в соответствии со штатным расписанием № 6-ШР от 29.12.2017, утвержденным правлением ЖСК «Иркутск» (протокол № 1 от 11.01.2018). Фонд премирования в 2018 году составил 150000 руб. и выплачен в мае 2018 года на основании решения правления ЖСК (протокол № 3 от 25.05.2018) сотрудникам ЖСК и жителям дома, оказавшим значительную помощь в проведении общих собраний.

Бухгалтерский учет и отчетность.

Бухгалтерский учет и отчетность осуществляются главным бухгалтером, учет расходов по водопотреблению ведется бухгалтером-расчетчицей. Лимит остатка денежных средств утвержден Приказом № 2 от 09.01.2018 г и наличные хранятся в кассе без установления лимита остатка в кассе на основании Указания Банка России от 11 марта 2014 № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства». Инвентаризация наличных денежных средств в кассе, расчеты с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами проводится ежеквартально.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 28.12.2013 № 426-ФЗ (в редакции от 19.07.2018) «О специальной оценке условий труда» все работодатели обязаны провести специальную оценку условий труда (СОУТ) для сотрудников в штате организации до 31.12.2018. В связи с этим заключен договор со специализированной организацией ООО «ПКТИ Промстройэксперт» о выполнении работ по специальной оценке условий труда рабочих мест. Стоимость работ составила 15 000 руб. и счет № 1071 от 13.12.2018 оплачен. Работы выполнены в полном объеме. Акт сдачи-приемки по договору № 1071 от 13.12.2018 принят и подписан 14.02.2019 года.

Налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения (УСН) сдана в ИФНС № 16 по г. Москве в срок и подтверждена Книгой учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих УСН. Сдана отчетность на доходы физических лиц, отчетность по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование. Обработка учетной информации ЖСК «Иркутск» ведется с применением программы «1С: Бухгалтерия 8.3 проф.» Доходы и расходы подтверждены первичными документами. Эффективность системы учетного процесса (контроля) оценивается удовлетворительно.

Обращения (заявления) членов ЖСК «Иркутск», результаты их рассмотрения, принятые меры зарегистрированы. За 2018 год поступило 30 заявлений, все они зарегистрированы по датам, темам. По результатам рассмотрения даны ответы. В основном вопросы по герметизации швов, перерасчет за ЖКУ, просьбы о выдаче различных справок и другие вопросы.

О задолженности по ЖКХ собственников жилья.

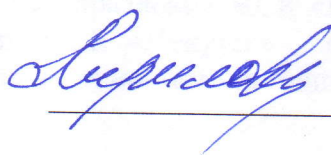
На 31.12.2017 задолженность составляла 1 536 089,02 руб., на 31.12.18 задолженность составила 1 636 618,77 руб.

Смета доходов и расходов ЖСК «Иркутск» на содержание и текущий ремонт жилого дома на 2019 год составлена в соответствии с минимальным перечнем работ по содержанию дома, расходы основаны на расценках и тарифах, утвержденных Правительством Москвы, источники покрытия расходов реальны.

По итогам проведенной ревизии правлению ЖСК рекомендуется в следующем отчетном году:

1. Усилить досудебную и претензионно-исковую работу по взысканию задолженности с неплательщиков.
2. Проводить регулярные проверки показаний приборов учета воды в целях достоверности расчета платежей.
3. Усилить работу по установлению количества лиц, фактически проживающих в квартирах, не оборудованных приборами учета воды.
4. Проводить работу с собственниками квартир об установлении счетчиков ИПУ.

Ревизор ЖСК «Иркутск»



Л.С. Кирилова