

Кришто, 2

ОТЧЕТ ревизионной комиссии от 15.04.2022 г.

О финансовой деятельности ЖСК «Вильнюс»

Ревизионная комиссия в составе: Председателя ревизионной комиссии Филипповой Т.И. провела проверку финансовой деятельности ЖСК «Вильнюс» за период с 01.01.2021 г. по 31.12.2021г.

При проверке комиссия руководствовалась следующими нормативными документами: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Постановлениями Правительства РФ.

Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

1. Устав, финансовый план (смета доходов и расходов) ЖСК «Вильнюс» на 2021г.
2. Протоколы заседаний Правления ЖСК за 2021 г.
3. Протоколы общих собраний собственников и членов ЖСК в 2021 г.
4. Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2018 г. и действующие на 01.01.2021г.
5. Договора гражданско-правового характера, сметы, акты на выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту корпусов.
6. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2021 г.
7. Налоговая отчетность: Налоговая декларация в связи с применением упрощенной системы налогообложения, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам ПФР, Федеральный фонд социального страхования РФ, реестр физических лиц, получающих доходы в 2021 г. (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ), статистическая отчетность, годовая финансовая отчетность.
8. Фактическое использование денежных средств на ремонт, проводимый в ЖСК и текущее их содержание.

В соответствии со статьями 117, 147 ЖК РФ руководство деятельностью кооператива осуществляется Правлением ЖСК, которое принимает решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Кестер Ирина Игоревна, ведение бухгалтерского учета выполняла Дмитриева Евгения Борисовна.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа в 2021г. велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ЖСК. Все платежи поставщикам за оказанные услуги производились своевременно.

С 01.01.2021г. по 31.12.2021г. проведены заседания Правления, на которых рассматривались вопросы:

1. О дате проведения отчетного собрания
2. О подготовке к осенне-зимнему сезону корпусов.
3. Подготовка сметы на 2021 год.

На Общем собрании членов ЖСК утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту в корпусах ЖСК на 2021 год.

Всего проведено за отчетный период Общее собрание собственников помещений и членов ЖСК с повесткой дня:

1. Отчет Председателя правления и Председателя ревизионной комиссии об итогах работы в 2020 г.
2. Утверждение сметы доходов и расходов на 2021г.
3. Довыборы нового состава Правления и Ревизионной комиссии.

До 26.11.2021г. обслуживающей компанией было ООО «Мастер Московия». В связи с недостаточным перечнем предлагаемых услуг ООО «Мастер Московия», необходимых для обслуживания домов Правлением было принято решение отказаться от услуг этой компании и заключить Договор на обслуживание дома с ООО «ЕОК «Основа».

Кредиторской задолженности по поставщикам жилищных и коммунальных услуг нет.

Начисления за оплату потребленных жилищных и коммунальных услуг с собственниками жилых помещений осуществляются ЖСК «Вильнюс» самостоятельно в соответствии с тарифами, действующими в Москве.

В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ЖСК, банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на ОМС, ПФР, ФСС нарушений выявлено не было.

Расходование средств, производилось с превышением утвержденной на общем собрании сметы на 2021г.

Фактическое поступление и расходование денежных средств на расчетный счет ЖСК «Вильнюс» отражено в таблице № 1

ТАБЛИЦА № 1

О движении средств по расчетному счету ЖСК «Вильнюс» в 2021г.

По состоянию на 01.01.2021 г. на расчетном счете ЖСК 1 234 454,95 руб., Депозит – 4 500 000, 00 руб.

Поступило на расчетный счет

Оплачено с расчетного счета

статьи	руб.	статьи	руб.
Коммунальные платежи	27 166 458,70	Мосводоканал, Мозк, радио, домофон	17 941 117,48
Выпадающие доходы	3 402 954.80	ТО (лифты, мусор, электроэнергия, санобработка, вывоз мусора, обслуживание МКД и пр.)	5 078 072,98
От коммерческой деятельности :		Перевод на спецсчет	4 712 616,02
Аренда кв.382	388 000,00	Доп.услуги по содержанию и ремонту МКД (шиберы, сантехника, электрика)	2 714 823,44
% Депозит в Сб.РФ	45 681.74		
Ростелеком	158 204.22	Управление МКД (ПО, услуги системного администратора, сайт, консультац. услуги,)	153 909,10
ФГУП РСВО	12 688,60	Бух.обслуживание. сопровождение сайтов ГИС ЖКХ	1 020 000.00
Эр-телеком холдинг	18 900.00	Компенсация по а/о (канц.товары, стройматериалы, сантехника, электрика, прочее)	1 308 633,84
ФСС	156 424,30	Услуги банка	18 269.20
Возврат депозита	17 500 000,00	На депозит. счет	13 000 000,00
Слив в МКД	11 500,00	Зарплата (с НДФЛ)	904 106.69
		Налоги и взносы	166 653,45
		Адвокат, госпошлина	136 545,74
		Прочее	
Итого:	48 860 812,36	Итого:	47 154 747,94

На 01.01.2022г.:

Денежные средства на основном расчетном счете – 2 940 519,37 руб.

Депозит – 0.00 руб.

Спецсчет КР (к.1) – 61 849.42руб.

Спецсчет КР (к.2) - 47 119.52 руб.

Спецсчет КР (к.3) – 51 350.58 руб.

По состоянию на 31.12.2021г. имеется задолженность по оплате коммунальных услуг владельцами квартир в сумме 359 029.74 руб.

Фактические расходы ЖСК «Вильнюс» за 2021г. превышают расходы, заложенные в смете на 1 222 777 руб., что составляет увеличение на 13% от запланированных расходов.

Превышение расходов связано с дополнительными работами по содержанию и ремонту МКД (ремонт цоколя, подвала, входных групп, озеленение, замена мусорных контейнеров, ремонт мусорных камер, дополнительные сантехнические работы, дополнительные расходы по кап.ремонту и пр.) и увеличением административных расходов (юридические услуги, обновление ПО и пр.)

В 2021г. был проведен капитальный ремонт фасадов

Для ремонта фасадов были перечислены денежные средства со спецсчетов:

АО «УКС ИКС и Д» - 8 067 483,91 (корп.1)

- 8 067 483,91 (корп.2)

- 8 067 483,91 (корп.3)

В связи с перерасходом материалов дополнительно было оплачено с расчетного счета:

- материалы – 272 443 руб.

- геодезия - 82 000 руб.

Возмещены подрядчиком расходы за воду и электричество: 166 891,53 руб.

Всего перечислено за капремонт - 24 390 003,20 руб.

В 2021г. были переведены денежные средства ООО «Конгстрой» в размере 750 000 руб. на изготовление и монтаж парапетных крышек, но услуги не были оказаны и работы перенесены на 2022г.

В 2021г. по решениям Московского Арбитражного суда ЖСК «Вильнюс» должны вернуть денежные средства ООО «Высотные технологии» - 2 794 170 руб. и ИП Головашкина О.В. – 1 349 870 руб. Исполнительные листы переданы судебным приставам.

Рекомендации Правлению:

1. Продолжить работу с неплательщиками коммунальных услуг.
2. Внимательно выбирать подрядные организации и контролировать их работу, производить окончательную оплату только после выполненных работ.
3. Рационально расходовать денежные средства ЖСК «Вильнюс» по статьям сметы и не допускать нецелевого использования денежных средств, определяя приоритеты расходов.
4. Т.к. много комплектующих для ХВС и ГВС, расходного материала покупается впрок, то необходимо вести учет расхода комплектующих и материалов.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ЖСК (исполнение сметы), организацию учета в ЖСК ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ЖСК в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ЖСК.

Председатель ревизионной комиссии ЖСК «Вильнюс»

Филиппова Т.И.

Приложение 1 к отчёту ревизионной комиссии за 2021 год.

Начислено ТО - 9 339 403,54 руб.

По этой статье оплачено :

Обслуживание лифтов - 1 020 444,79 руб.

Обслуживание ДУ и ППА -195 253,92руб.

Электроэнергия - 314 203,28руб.

Вывоз и утилизация мусора -455 575,26 руб.

Санитарная обработка -122 987,56 руб.

Тех. Обслуживание ООО «Мастер Московия» - 2 731 941,50 руб.

Тех. Обслуживание ООО «ЕОК Основа» - 237 666,67 руб.

Прочие расходы -354 013,54 руб. (канцтовары, ПО, связь, консультационные услуги, услуги системного администратора, юридические услуги, госпошлина)

Бухгалтерское обслуживание - 720 000,00 руб.

Начислена зарплата - 911 853,45руб. в т.ч.:

- премия за 2021г. (Председатель) - 100 000,00 руб.

- материальная помощь к отпуску (Председатель) - 4 000,00 руб.

Налоги и взносы - 166 563.73 руб.

Начисления жителям

Начислено ТО - 9 339 403,54 руб.

Отопление - 7 895 813, 88 руб.

факт РСО - 9 706 212,21 руб. (- 1 810 398,33 руб.)

Горячая вода - 3 982 342,38 руб.

факт РСО- 4 829 280,97 руб. (- 846 938,59 руб.)

Холодная вода - 1 278 680,00 руб.

факт РСО- 1 396 899,70 руб. (-118 219, 70 руб.)

Водоотведение - 1 537 732,90 руб.

факт РСО - 1 705 899,58 руб. (- 168 166,68 руб.)

Радио, антенна, запирающее устройство - 1 415 899,33 руб.

Взносы на кап. Ремонт - 5 740 144,90 руб.

Председатель ревизионной комиссии ЖСК «Вильнюс»



Филиппова Т.И.

Приложение 2 к отчёту ревизионной комиссии за 2021 год.
ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ 2021Г.

№п/л	Статья расходов	Сумма/год		Примечание
		руб	сумма /мес руб	
	Административные расходы:	2 108 860,00	175 738,33	
1.	Консультативные услуги, юр.услуги, программное сопровождение, почтовые, услуги связи, канцелярия, госпошлина банковское обслуживание	160 000,00	13 333,33	
	Заработная плата (Председатель, комедант)	930 000,00	77 500,00	
	Налоги с ЗП	280 860,00	23 405,00	
	Бухгалтерское сопровождение	720 000,00	60 000,00	
РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ МКД				
2.	Сан. работ. (крысы, мыши, тараканы, блохи)	151 004,64	12 583,72	
3.	ТБО (вывоз и утилизация мусора)	500 444,39	41 703,70	
4.	Тех. Обслуживание МКД и аварийная служба	3 016 867,92	251 405,66	
5.	Техническое обслуживание лифтов	944 977,56	78 748,13	
6.	Противопожарные мероприятия ДУ и ППА	195 253,92	16 271,16	
8.	Электричество	285 000,00	23 750,00	
9.	Текущий ремонт	1 629 068,21	135 755,68	
10	Коммунальные услуги на ОДН(5% от начислРСО)	372 000,00	31 000,00	
11	Колористический паспорт	120 000,00	10 000,00	
	ВСЕГО ПО РАБОТАМ И УСЛУГАМ	7 214 616,64	601 218,05	
	ИТОГО:	9 322 616,64	776 956,39	

Сумма/год	Сальдо	% исполнения
2 170 699,92	-61 839,92	102,93
354 013,54	-194 013,54	
18 269,20	-269,20	221,26
911 853,45	18 146,55	101,50
166 563,73	114 296,27	98,05
720 000,00	0,00	59,30
		100,00
114 987,56	36 017,08	76,15
500 444,39	0,00	100,00
2 974 608,17	42 259,75	98,60
1 020 444,79	-75 467,23	107,99
195 253,92	0,00	100,00
316 153,30	-31 153,30	110,93
2 736 197,58	-1 107 129,37	167,96
396 604,01	-24 604,01	106,61
120 000,00	0,00	100,00
8 374 693,72	-1 160 077,08	116,08
10 545 393,64	-1 222 777,00	113,12

применяется п.9 п.1 ст. 251 ЖК РФ (от инициативы и по поручению собственников)

КАПРЕМОНТ С Р/СЧ	
УКС (ГЕОДЕЗИЯ)	82 000,00
МАТЕРИАЛ(АО)	80 943,00
МАТЕРИАЛ(РС)	191 500,00
	354 443,00

Возмещ. коммунал. платежей	
Электричество	91 123,62
Вода	75 767,91
	166 891,53
ИТОГО КР	187 551,47

2. ПЛАНИРОВАНИЕ ДОХОДОВ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РАСХОДОВАНИЕ ДОХОДОВ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ на 2021 г.

№п/л	Наименование статьи дохода	сумма (руб)	Факт	Сальдо
1.	Аренда кв. 382	360 000,00	388 000,00	28 000,00
2.	Доходы от провайдеров и пр.	158 000,00	187 273,19	29 273,19
	Платежи от собственников - с/лив		13 200,00	13 200,00
	Проценты от депозитов	20 000,00	45 681,74	25 681,74
	ИТОГО:	538 000,00	634 154,93	96 154,93
	Наименование статьи расходов	распределение		
1.	Накопления	202 300,00	285 365,93	83 065,93
	Расходы на ведение сайта: Дома Москва, Реформа ЖСКХ, АСУ	300 000,00	300 000,00	0,00
2.	ОДС, ГИС ЖСК	35 700,00	48 786,0	13 086,00
6.	Налог с доходов	538 000,00	634 151,93	96 151,93

61 839,92	юриссты допл.
223 529,01	тек.ремонт
285 368,93	НАКОПЛЕНИЕ

Председатель ревизионной комиссии ЖСК "Вильнюс"

Филиппова Т.И.