

**Акт
реvisions финансово-хозяйственной деятельности
ЖСК «Вильнюс» за 2024 г.**

г. Москва

24 апреля 2024 г.

Настоящий Акт предоставляется общему собранию членов ЖСК «Вильнюс» и собственникам жилья в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Коломенский пр-д, д. 8, корп.1, 2, 3.

Ревизия проводилась в период с 30.01. 2024 г. по 19.04 2024 г (проверка проводилась в приемные дни Правления (вторник, четверг 18:00-20:00) ревизором: Масленниковой В.В. Другие члены ревизионной комиссии не присутствовали во время проверки.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» осуществлена за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Ревизия осуществлена на предмет выработки мнения (суждения) о достоверности данных предоставленных в бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК «Вильнюс» на 31.12.2023 года, корректности отображения существенной информации для конечного пользователя (собственники, собственники-члены ЖСК) целевого использования фондов ЖСК, исполнение сметы и другие вопросы касательно деятельности ЖСК «Вильнюс», далее ЖСК.

На дату проведения ревизии были запрошены следующие документы:

- Протоколы Правления за 2023 с сопутствующей документацией- **предоставлены.**
- Протоколы Общего Собрания за 2023 г-2022 г -**предоставлены.**
- Утвержденная смета на 2023 год с расшифровкой формирования статей-**предоставлены в общей табличной форме, даны пояснения о методике формирования.**
- Выписки по р/с из обслуживающих банков (расширенная с оборотами с 01/01/2023-31/12/2024) в формате PDF и excel- **предоставлена.**
- Порядок/Регламент использования фонда капитального ремонта- **не предоставлены и не разработаны**
- Порядок/Регламент учета фонда капитального ремонта, платы за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги с собственников помещений не являющиеся членами ЖСК- **не представлены и не разработаны.**
- Положение о Ревизионной комиссии (при наличии) –**не разрабатывалась.**
- Положение о Правлении (при наличии)- **не разрабатывалась.**
- Журнал входящей/исходящей корреспонденции- **не предоставлен.**
- Предписания органов Государственной власти-**не предоставлены.**
- Обращения членов ЖСК и собственников (письменные. электронные) **предоставлены.**
- Договора с подрядчиками, контрагентами, ресурсоснабжающими организациями -**предоставлены.**
- Акты сверки- **предоставлены.**
- Предписания **не представлены,**
- Протоколы разногласий- **не предоставлены.**
- Реестр членов ЖСК **не предоставлен,**
- Реестр собственников МКД **предоставлен,**
- Бухгалтерская отчетность на 31 декабря 2023, регистры бухгалтерского учета - **предоставлены.**
- Оригиналы обращений граждан, заявлений, претензий за 2023 г.
- Учетная политика, приказ **предоставлены.**
- Рабочий план счетов **предоставлены.**
- ОСВ по всем счетам бухгалтерского учета за 2023 г **предоставлена.**
- другие регистры в соответствии с запросом-предоставлены.

Для осуществления проверки финансово-хозяйственной деятельности были представлены документы, в т.ч. договоры с поставщиками услуг, акты выполненных работ, счета, авансовые отчеты, акты **списания материалов отсутствуют.**

Из представленных документов для ознакомления следует:

1. ЖСК «Вильнюс» 7724180223, зарегистрировано 27 декабря 1995 года, Юридический адрес: 115446, г. Москва, Коломенский проезд, д. 8, корп. 3. В проверяемый период с 01.01.2023 г. по 24.06.2023 г Председателем Правления была Кестер И.И., 24.06.2023 г. избран новый Председатель Правления Кретов А.П., в соответствии с Протоколом от 24.06.2023. г.

2. ЖСК имеет один общий расчетный счет в ПАО «Сбербанк». Три расчетных счета в ПАО «ВТБ», открытых для учета средств капитального ремонта.
3. Согласно предоставленному реестру собственников общая численность составляет 366 человек. Актуальный реестр членов ЖСК не предоставлен.

1. Результаты Общего отчетно-перевыборного собрания членов ЖСК «Вильнюс» 2023 года (повторное) и отчета ревизионной комиссии за 2023 г.

По результатам проведенного общего отчетно-перевыборного собрания (повторного) в 2023г., членами ЖСК были утверждены результаты финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2022 г. Избран новый Председатель Правления. Утверждена смета расходов на 2023 г. и другие вопросы, не относящиеся к финансово-хозяйственной деятельности.

1.1. Общее Отчетно-перевыборное собрание членов ЖСК проводилось 24 июня 2023 г. в очной форме.

Собрание проведено с нарушениями действующего законодательства - согласно итогам подсчета голосов представлены доверенности в количестве 26 шт. 23 доверенности заверены Председателем Правления Кестер И.И. 1 доверенность выдана юридическим лицом, 2 оригинала нотариально заверенных доверенностей отсутствуют.

Согласно (п. 3 ст. 185.1 ГК РФ) доверенности могут быть заверены:

- нотариально (п. 2 ст. 48 ЖК РФ), организацией, в которой доверитель работает образовательным учреждением, в котором доверитель учится, главным врачом медицинского учреждения, в случае нахождения в стационаре.

1.2. **В проверяемом периоде в Симоновский суд г. Москвы поступил коллективный иск о признании недействительным Протокол Общего отчетно-перевыборного собрания от 24.06.2023 г.**

Протокол счетной комиссии _____

1.3. Согласно учетной политики от 31.12.2019 г. ЖСК ведет модифицированный бухгалтерский учет. Является субъектом малого бизнеса. Применяет УСН (доходы за вычетом расходов).

В проверяемом периоде была проведена выборочная проверка. Факты корректности ведения налогового учета не проверялись. Проведена проверка регистров бухгалтерского учета, авансовых отчетов, выборочно актов выполненных работ, заключенных договоров. По итогам проверки деятельности ЖСК «Вильнюс» за 2023 г. были отмечены недостатки и нарушения:

№	Замечания и нарушения по итогам 2023 г.	Примечание/Рекомендации
1	<p><u>Порядок учета товарно-материальных</u> – выявлены нарушения, не оформляются акты списания, данный порядок предусмотрен учетной политикой от 31.12.2019 г.</p> <p>ТМЦ списываются в эксплуатацию без привязки к объекту, без детализации. Приказом не определено материально-ответственное лицо. Соответственно материально ответственным лицом является Председатель Правления.</p> <p>Согласно ПБУ 10/99 учет затрат ведется в разрезе каждого объекта.</p> <p>Согласно действующим правилам в ЖСК материалы списываются на регистр текущего ремонта, и даже, не проходят по заблансовым счетам.</p> <p>На забалансовых счетах отражаются закупленные материалы в прок.</p> <p>Определить затраты на каждый объект не</p>	<p>1.Закуплено (оплачено картой) ТМЦ на 582,2 тыс. рублей. Из них: -оборудование для видеонаблюдения на 373,1 тыс. руб.</p> <p>2.Для прозрачности ведения учета можно использовать иные счета, либо добавить субсчета 26 счету. Согласно п.4.12 затраты на приобретение материалов учитываются по Дебету 20,25,26,44. Кредету 60</p> <p>3.Наладить документооборот.</p> <p>4.Перейти на закупку материалов в специализированных магазинах для корректного ведения учета.</p> <p>5.При закупке товаров на небольшие суммы ведение агрегированного учета допустимо, но при проведении ежегодного крупного ремонта, отвлекающего большие <u>финансовые ресурсы, использование учета по принципу</u></p>

	<p>возможно. Учет ведется агрегированно. <u>Что делает не возможным проведение анализ эффективности используемых ресурсов.</u> Основная часть расходных материалов закупается <u>на рынке</u> с использованием банковской карты.</p> <p>Предоставленные документы (товарные чеки) в большинстве случаев являются нечитаемыми, что усложняет ведение учета и проверку.</p> <p>Ответственными лицами <u>не составляются</u> акты о количестве и номенклатуре, на какой объект устанавливаются, используются материалы, что не позволяет бухгалтеру вести учет в разрезе объектов.</p>	<p><u>«одного котла» не допустимо.</u></p> <p>6.Добавлены на забаланс ранее не учетные товары, 9 металлических дверей.</p> <p><u>Перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризация товарно-материальных ценностей в местах их хранения, нахождения не проводилась.</u> Согласно УП данные необходимо подтверждать. т.к. на балансе находится имущество, подлежащее инвентаризации.</p>
2	<p>Авансовые отчеты - проведена сплошная проверка расходов за 2023 год.</p> <p>Выявлены документы, расходы по которым не проходили по счету, но были приняты как оправдательные, чеки из ККМ+товарные чеки. Не было документов подтверждающих операции по счету, операции не нашли отражение в авансовых отчетах.</p> <p>Отсутствуют чеки по ряду транзакций из pos - терминалов, подтверждающие расход по корпоративной банковской карте.</p> <p>Были предоставлены не достающие чеки по закупке товаров.</p> <p>Отчет по подотчетным суммам проходит с большой задержкой, более месяца.</p>	<p>В процессе проверки все замечания были устранены (нашло отражение в бухгалтерском учете). Повторная проверка авансовых отчетов не проводилась.</p> <p>Дана рекомендация – при оплате банковской картой брать чек, в случае если в чеке не отражается информация по транзакции брать слип чек.</p> <p><u>Перейти на закупку материалов в специализированных магазинах для более корректного ведения учета и избежания злоупотреблений.</u></p> <p><u>Стремиться к прозрачности операций при проведении закупок.</u></p> <p>Своевременно предоставлять оправдательные документы.</p>
3	<p><u>Корректность ведения бухгалтерского учета -</u> выявлены системные ошибки, некорректное отображение оборотов по счетам и остатков. Учет ведется с нарушением учетной политики. Согласно предоставленной шахматной ведомости, выявлены нарушения учета. Для подтверждения данного мнения требуется <u>экспертная оценка о корректности проведения</u> таких записей по счетам бухгалтерского учета. Остатки по расчетам с РСО проверены на основании предоставленных актов сверки. Исправлены ошибки.</p> <p>Выявлены недостатки и нарушения при составлении бухгалтерской отчетности:</p> <p>- Согласно ПБУ 4/99 не допускается отражение сальдо по счетам 60,62 - дебиторская, кредиторская задолженность. Более развернутое пояснение дано в приложении.</p> <p>Наличие остатков должно находить отражение в бухгалтерском балансе в полном объеме. Выявлена просроченная дебиторская задолженность. <u>Резервы не созданы.</u> Кредиторская задолженность в балансе отсутствует при наличие остатков по счетам бух.учета.</p> <p><u>Сальдирование дебиторской и кредиторской задолженности искажает оценку реального финансового положения ЖСК.</u></p> <p>В пассиве баланса в разделе «Краткосрочные обязательства» отражены «Оценочные обязательства», используется для</p>	<p>1.В процессе проверки, выявленные нарушения, частично были устранены.</p> <p>2.Учет на 55 счете средств краткосрочного депозита в Сбербанке является ошибочным. На 55 счете должны учитываться средства капитального ремонта. По сути, на депозите в Сбербанке размещаются временно свободные денежные средства, которые используются для покрытия текущих расходов и не являются среднесрочным или долгосрочным депозитом, которые должны учитываться на 55 счете.</p> <p><u>3.Выявлена просроченная дебиторская задолженность в размере 2 818 тыс.руб. Необходимо создать резервы и определить на ОСС за счет каких источников будет списана задолженность.</u></p> <p>«Оценочные обязательства» - 2 729 тыс.руб. - начисления за ЖКУ, 1 884 тыс. руб - не подтверждена, дать полную справку что входит в остатки.</p> <p><u>4.Отразить в балансе развернуто дебиторскую и кредиторскую задолженность.</u></p> <p>Дебиторская задолженность на 01.01.2024 - 4 244 тыс. руб.</p> <p>Ликвидная часть 1 426 тыс. руб. из которых 1 080 материалы (аванс). Фактически 346 тысяч. руб. являются ликвидным активом.</p> <p>Кредиторская задолженность 1 065 тыс. руб. является текущей.</p> <p>5.При оценке показателей ликвидности, по данным предоставленной финансовой отчетности (баланса), расчет будет некорректным.</p> <p>С учетом специфики ЖСК, показатели <u>ликвидности</u></p>

	<p>формирования резервов по предстоящим расходам (начисление ЖКУ) при этом так и не была предоставлена расшифровка, что еще заложено в «оценочные обязательства».</p> <p>Есть мнение, что данная строка используется частично как техническая, для балансировки статей.</p> <p>В период проводимой проверки, был сдан бухгалтерский баланс, отчет о прибылях и убытках и отчет о целевом использовании средств.</p> <p>Отчет сдался в целях соблюдения требования налогового органа.</p> <p>С учетом принятых корректировок, по выявленным недочетам и ошибкам должен быть сформирован новый комплект финансовой отчетности.</p> <p>Пересмотреть и исправить порядок составления отчета целевом использовании денежных средств.</p>	<p>являются единственным надежным критерием оценки финансового положения. В связи с чем, необходимо <u>очистить баланс от долгов и выделить дебиторскую и кредиторскую задолженность.</u></p> <p><u>6.С учетом требований УП п.4.15 Отчетность должна быть утверждена на годовом ОСС.</u></p> <p><u>ОСС должно проводиться в очной форме.</u></p> <p><u>7.Рекомендуется прописать порядок учета операций, фактов хозяйственной деятельности, отличающихся от учетной политики. Адаптировать учетную политику.</u></p>
4	<p><u>Правильность перечисления средств капитального ремонта</u></p> <p>Исходя из нормативного значения 24.09 руб. кв.м по:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 корпусу 8 220,9 кв.м не переведено 43, тыс. руб. - 2 корпусу 8 131,60 не переведено 34,9 тыс. руб. - 3 корпусу 8 152,90 не переведено 46, 2 тыс. руб. 	<p>При отсутствии разногласий, провести доначисления и перевод денежных средств.</p>
5	<p><u>Проверка заключенных, расторгнутых договоров. Актов выполненных работ.</u></p> <p>Проведена выборочная проверка.</p> <p>5.1. ИНН 771600872545 Плоткин Александр Ефимович</p> <p>Заключен договор №1/23 от 20 февраля 2023 г на оказание услуг по монтажу и наладке системы контроля доступа на территорию жилого дома и закупка оборудования.</p> <p>Перечислены авансы 27.02.2023, 28.03.2023,03.04.2023, 29.06.2023 г.</p> <p>Договор и перечисление авансов выполнены с грубыми нарушениями.</p>	<p>Все расходы связанные с изменениями в составе общедомового имущества, <u>необходимо утверждать на ОСС.</u> Расходы проведены до утверждения сметы на 2023 г. В отчете об исполнении сметы за 2023 г данные расходы включены в <u>непредвиденные, что является недопустимым, с учетом того, что все основные закупки оборудования и оплата работ осуществлялись с февраля по март 2023 г.</u></p> <p>В адрес Председателя Правления поступали обращения собственников о незаконности закупки оборудования и заключении договора. Собственники ряда подъездов были против установки видеонаблюдения, однако, их мнение было проигнорировано и был проведен монтаж, и подключение оборудования.</p> <p>После многочисленных споров на сайте ЖСК 20.03.2024 г опубликованы документы касающиеся данного вида работ.</p> <p>20.04.2023 г загружен Протокол ОСС только по <u>1 корпусу.</u> Учитывая, что голосование по данному корпусу не проводилось. <u>Закупка оборудования и подписание договора может осуществляться только по результатам голосования.</u></p> <p><u>Пока проходило собрание, результаты которого были не известны, продолжалась закупка оборудования и выполнение работ. Что свидетельствует о грубейших нарушениях действующего законодательства и Устава ЖСК.</u></p> <p>Вызывает сомнение легитимность опубликованного протокола 20.04.2023., по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Членами счетной комиссии являются заинтересованные лица (члены правления). - Объявление о данном собрании не размещалось по

<p>5.2. <u>Расторжение договора с ООО «ЭПС» и заключение нового с ООО «ЕОК «Основа».</u> ООО «ЭПС» оказывала услуги по Техническому обслуживанию ДУ и ППА. (противопожарные работы) Данная компания обслуживала дом на протяжении многих лет, имела соответствующие лицензии, квалифицированных специалистов. Протоколов разногласий, подписанных актов не выявлено. Согласно Протокола Правления от 24.08.2023 г. о расторжении договора на обслуживание с ООО «ЭПС» и заключении договора с ООО «ЕОК «Основа» Следует, что нареканий к выполняемым работам не было, причиной расторжения стала возможность снижения оплаты за предоставляемые услуги на 4 тыс. руб. в месяц.(48 тыс. в год.) <u>Акт передачи журналов учета, акта осмотра передаваемого оборудования в документах не обнаружено. В проверяемом периоде работы ООО «ЕОК «Основа» по данному направлению не осуществлялись, что подтверждается банковской выпиской и отсутствием актов выполненных работ. Фактически, противопожарная инфраструктура дома не обслуживается.</u> Данный вид деятельности является лицензируемым. Лицензия получена 24.04.2023 г. Договор с ООО «ЭПС» расторгнут в октябре 2023 г. Помимо лицензии, в штате компании должны работать специалисты с подтвержденной квалификацией, иметь образование по направлениям: сварщик, монтаж, техническое обслуживание и ремонт средств обеспечения противопожарной безопасности. (иметь удостоверения), инженеры.</p> <p>Ответственность за выбор подрядчика и квалификацию персонала несет правление, т.к. в соответствии с уставом, оно обязано</p>	<p>адресу Коломенский пр-д, д.8.к1. п.2. Билютени собственникам не направлялись, что свидетельствует о ненадлежащим уведомлением. В данном подъезде проводилось собрание жильцов (собственников) по ряду вопросов, один из которых включал установку видеонаблюдения. Копия требования от 04.03.2023 г с подписанными листами передана в Правление. Согласно данному документу 32 собственника п.2 против установки видеокамер. В среднем площадь 32 квартир составляет 64 кв. метра - это 2 048 кв.м голосующих метров. 7 квартир сдаются. Это составляет 448 кв.м. Итого 2 496 кв.м., при общей площади дома 8 131,6 кв.м, кворум для голосования не набран. 69,3%. Это средние расчеты, так как копия протокола счетной комиссии не была исследована. Заявленная площадь для голосования не может составлять 7 865,2 кв.м.</p> <p><u>Опять же по мнению собственников п.2 голосование должно проходить по каждому подъезду, т.к. камеры устанавливаются непосредственно в общих помещениях, а не на фасадах здания.</u></p> <p>1. Ответственное лицо за противопожарную безопасность, <u>обязно проверять наличие сертификатов, допусков, удостоверений персонала подрядной организации при проведении сварочных работ, работ по проверке систем вентиляции и дымоудаления и систем пожаротушения.</u></p> <p>2. Контролировать сроки проведения работ, качество выполняемых работ. Согласно действующим правилам и регламенту проведения техобслуживания ВПВ Обслуживание пожарного водопровода проводится по следующему регламенту:</p> <p>Ежемесячно: проверка состояния приборов и механизмов путем осмотра; испытания работы насоса и его элементов.</p> <p>Раз в шесть месяцев: обслуживание запорных устройств, проверка их работоспособности; перекатка шлангов; проверка комплектации пожарного шкафа; измерение производительности кранов.</p> <p>Раз в год: гидравлическая проверка оборудования; очистка и промывка системы; замер сопротивления заземления; замена воды в емкостях, если они используются в качестве источников.</p> <p>Раз в три года: тест герметичности, замер сопротивления тока изоляции.</p> <p>Все результаты измерений записывают в акт <u>обследования и протокол испытаний.</u></p> <p><u>3. Проверку состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистку: не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона); а также при отсутствии тяги,</u></p>
--	---

<p>действовать в интересах собственников и заключать договоры, с компаниями, имеющими определенные лицензии, допуски.</p> <p>Согласно проведенного мониторинга услуг по ДДУ и ППА стоимость данных видов работ, в среднем, при полном комплексе требуемых работ (обслуживание, ремонт, испытания), стоит >300 тыс. руб. в год.</p> <p>Экономить и привлекать к работам компанию, которая не имеет должной квалификации и опыта работа по такому важному направлению как противопожарная безопасность, можно оценить как халатность. <u>Экономия в данном случае, не может быть основанием для расторжения договора.</u></p> <p><u>5.3. Работы выполняемые ООО «ЕОК «Основа».</u></p> <p>Заключен договор на Техническое содержание и ремонт ОИ. Каждый год договор пролонгируется. Пролонгацию договора необходимо подтверждать ежегодно на ОСС. В конце 2023 г. к компании были предъявлены налоговые требования в размере > 5 млн. рублей.</p> <p>На момент проверки компания не имеет задолженность по налогам и сбором.</p> <p>5.4. Поступали жалобы от жильцов что сварочные работы проводятся с нарушением техники безопасности (фото их домового чата прилагается).</p> <p>5.5. Работы по дератизации дезинсекции - в приложенных актах выполненных работ не прописаны сроки проведения работ, используемые вещества, обработанные объекты.</p> <p>В домах появились тараканы- необходимо разработать план мероприятий по устранению тараканов и согласовать мероприятия с собственниками.</p> <p>5.6. При проведении работ по текущему ремонту на информационных стендах информации <u>системно не размещается.</u></p> <p>5.7. В феврале 2023 года компания осуществляла переварку внутреннего противопожарного водопровода с установкой кранов внутреннего противопожарного водопровода- на момент проведения работ у компании не было соответствующей лицензии. Лицензия была получена позже, 28.04.2023 г.</p> <p><u>Также отсутствуют акты обследования и протоколы испытаний.</u> Данный вид работ относится к капитальному ремонту.</p> <p>5.8. За проверяемый период компанией выполнялись работы относящиеся к <u>капитальному ремонту.</u></p> <p><u>Положение Правительства Москвы от 28 февраля 2023 г. № 296-ПП.</u></p> <p>5.9. Для выполнения работ по капитальному ремонту к компаниям- подрядчикам</p>	<p>выявленной в процессе эксплуатации. <u>Оплаты и договора на данные работы в 2023 г. не выявлено.</u></p> <p><u>4.В актах выполненных работ не найдены перечисленные выше виды работ.</u></p> <p><u>5.Найти подрядчика с опытом и квалификацией. Способного оказывать качественный комплекс работ по системам пожаротушения и вентиляции.</u></p> <p>6.Утверждать на ОСС планируемые к расторжению договора, которые непосредственно связаны с содержанием имущества. Одобрять новые. Подтверждать пролонгации договоров. Договоры с РСО перечень не входят.</p> <p>7.Также страхование согласовывается ОСС.</p> <p>1.Проверить работу ООО «ЕОК «Основа» по дератизации и дезинсекции. Довести информацию до жильцов зараженных подъездов.</p> <p>2.Контролировать периодичность выполняемых работ и используемых материалов.</p> <p>3. Ранее услуги оказывала другая компания и данной проблемы не возникало. У мусорных контейнеров замечены крысы.</p> <p>4.Осуществлять более детальный контроль за количеством и качеством выполняемых работ данной организации.</p> <p>5.Проверять наличие квалификации (удостоверений) при проведении работ. Даже маляр-штукатур имеет образование.</p> <p>Контролировать допуск, наличие квалификационных удостоверений к работам.</p> <p>6.Проверять наличие разрешения на работу и регистрацию у иностранных рабочих. Данная информация должна быть предоставлена подрядчиком. Копии должны храниться вместе с договорами.</p> <p>С учетом текущего положения в стране, данные меры будут не лишними.</p> <p><u>1.Заключать договоры на работы относящиеся к капитальным или имеющие критически важное значение (противопожарные и работы по ремонту инженерных</u></p>
---	---

	<p>предъявляются более жесткие требования: членство в СРО, сотрудники с подтвержденной квалификацией, отсутствие задолженности по налогам и сборам (Постановление Правительства г. Москвы №675 от 01.07.2016 г.)</p> <p>5.10. Акты по Договору за Техническое содержание и ремонт ОИ содержат упрощенную информацию, не позволяющую определить перечень выполняемых работ, не понятно как осуществляется контроль в целях не допущения оплаты работ, которые входят в минимальный перечень (абонетская плата). В документах есть рукописные и машинописные листы с перечнем выполненных работ за несколько месяцев (с момента вступления в должность нового Председателя Правления) за ноябрь, декабрь нет ни каких документов.</p> <p>По результатам проверки за 2022 ревизором было выявлено нарушения (оплачивались работы, которые входят в текущее обслуживание) тем самым кооперативу был нанесен материальный ущерб.</p>	<p>коммуникаций и т.д.) с компаниями, имеющими опыт, и квалифицированных специалистов.</p>
6	<p>6.1. Выявлены работы, проведенные за счет средств, выделенных на текущий ремонт, но <u>относящиеся к капитальным.</u></p> <p><u>Положение Правительства Москвы от 28 февраля 2023 г. № 296-ПП.</u></p> <p>Неоднократно выявлены такие работы, в 2022 г. были проведены работы в электрощитовых, которые также относятся к капитальным затратам.</p>	<p>1. При проведении ОСС необходимо предоставлять план-график плановых работ, т.е. обосновывать затраты включенные в плановый бюджет. Определять на собрании за счет каких средств планируется финансирование и к каким видам работ они относятся.</p> <p>2. Согласно Учетной политики и Устава, которые являются базисными документами при формировании бюджета п.7.3 (Определять бюджет, включая текущие расходы на ремонт и содержание общего имущества, затраты на кап. ремонт. спец взносы, отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные общим собранием членов ЖСК).</p> <p>Формировать фонды - п.4.10 Учетной политики.</p> <p>5.9.6 Целевое финансирование.</p> <p>Создаются целевые резервные фонды. На основании графиков ремонта, но не более среднего за три года.</p> <p>10.6. ОСС Определяют порядок формирования фондов утверждают отчет об использовании фондов.</p>
7	<p>7.1. При проверке начислений заработной платы выявлены нарушения в части совмещения: согласно п. 11.7 Член Правления Не может совмещать должность гл. бухгалтера, коменданта (п.3 ст.65.ЗГК РФ, п.12.ст.19 закона 3085-1)</p>	<p>1. В соответствии с Уставом ЖСК. Необходимо ввести в штат коменданта и главного бухгалтера.</p>
8	<p>8.1 Реестр собственников МКД</p> <p>В процесс работы с данным документом выявлено:</p> <p>Пропущено 67 квартир.</p> <p>Проверить данные по общей площади квартир,</p>	<p>1. Привести реестр в соответствие.</p>

9	<p>долям Реестр не подписан должностным лицом.</p> <p><u>9.1.Иные вопросы по текущей деятельности:</u> 1.В соответствии с п. 4.16. Учетной политики Внутренний контроль осуществляет один из членов ревизионной комиссии. <u>Данную функцию ни кто не выполняет.</u> Система внутреннего контроля — это комплекс мер, принятых в организации, которые направлены на упорядоченное и эффективное ведение хозяйственной деятельности в рамках действующего законодательства.</p> <p>2.В период проверки поступило два заявления с просьбой провести проверку по факту проведения ремонта в межквартирных холлах, провести аудит фхд ЖСК, усилить контроль за работами подрядных организаций. Одно заявление по факту заражения квартир тараканами в к.2,1</p>	<p>1.Необходимо <u>сформировать функционирующую ревизионную комиссию</u> для осуществления контроля финансово-хозяйственной деятельности, обеспечение мероприятий по внутреннему контролю. В проверяемом периоде 2 члена ревизионной комиссии не участвовали в проверке и подготовке отчета. Согласно п. 11.6.2. Устава, члены ревизионной комиссии не исполняющие обязанности в течение 3-х месяцев исключаются и состава.</p> <p><u>2.Внести в повестку ОСС в 2024 г. 2-х кандидатов в ревизионную комиссию. Требования к кандидатам, юрист, бухгалтер, имеющие возможность посвящать работе достаточно времени.</u></p> <p><u>3.Исключить «мертвые души» и состава ревизионной комиссии.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ремонт выполняет ООО «ЕОК «Основа». Договору на оказание услуг на момент проверки не было, допуски и сертификаты не предъявлены. 2. Сметы на ремонт не было. Были различные коммерческие предложения. В Протоколе Правления (16.08.2023, 24.08.2023) от указа ориентировочная сумма за один этаж. 3. Гарантии прописываются в договоре, договора не было. 4. Финансирование идет за счет средств текущего ремонта 5. Данные работы не включались в смету на 2023 г. и проводятся без утверждения на ОСС. Что является нарушением. 6. Проводить работы можно только в пределах утвержденной сметы и согласно плановому графику работ. Такие документы не разрабатываются (графики, планирование не ведется). Статья текущего ремонта закладывается в смету как арифметическая разница между плановыми начислениями за ЖКУ, остатками на депозите и расхода с РСО и постоянными издержками.
---	--	---

2. **Налоговый учет**

В соответствии с главой 26.2. в ЖСК «Вильнюс» применяется упрощенная система налогообложения с объектом налогообложения «доходы, уменьшенные на величину расходов».

Проверка не проводилась.

3. **Денежные средства**

За 2023 год операций с наличными денежными средствами осуществлялись в размере 14 тыс.руб. Остатки денежных средств на расчетных счетах подтверждены банковской выпиской.

Все расчеты осуществлялись безналичным путем через банковские счета и с использованием банковской карты.

Остаток денежных средств на счетах в банках по состоянию на 31.12.2023 г., составили:

-384,3 тыс. руб. на расчетном счете в 2022 г- 636 тыс.руб.;

-2 800 тыс. руб. на депозитном счете в банке в 2022 г -5 000 тыс. руб.

- 15 031 тыс. руб. аккумулированы на спец. счетах по учету капитального ремонта, из них проценты 964 тыс. руб., взносы- 14 067тыс.руб.

За год за счет поступлений, собственников перечислено - 5 771 тыс. руб. Выявлены суммы не доплат по каждому дому.

Ликвидные активы ЖСК 3 184 тыс. руб. сократились по отношению год к году на 2 452 тыс. руб.

Показатели ликвидности ЖСК:

Абсолютна ликвидность (Активы/на текущую кредиторскую задолженность) - 66,5% нормативные значения от 20%-50%. Данный показатель находится выше нормативного уровня, что свидетельствует о возможности исполнения краткосрочных обязательств в срок.

Текущая ликвидность-1.04, нормативное значение >1<2. Показатель находится в пределах нижней границы нормативных значений. Что свидетельствует об отсутствии достаточных резервов, в случае непредвиденных расходов. (крупные аварии, резкое падение платежеспособности собственников и иные случаи). Необходимо сократить расходы на текущий ремонт (выполнять только в рамках реально необходимых работ). Удерживать остатки на р/с в пределах показателя «оценочные обязательства».

4. Расчеты с поставщиками услуг

Расходы за техническое обслуживание домов (ООО ЕОК «Основа») и текущий ремонт составили 4 721 тыс.руб., в т.ч. по основному договору 2 530 тыс.руб., 230 тыс. руб. кредиторская задолженность на 01.01.2024. Дополнительные расходы составили 1 074 тыс. руб.

Проверка на соответствие выполненных работ по стандартам ГОСТ и СНиП-не проводилась.

Расчеты с поставщиками РСО за 2023 год

Все услуги и взаиморасчеты с поставщиками ЖКУ осуществляются своевременно. Кредиторская задолженность является текущей.

5. Состояние дебиторской и кредиторской задолженности

1. Дебиторская задолженность перед ЖСК на 01.01.2024 год составила 4 287 тыс. рублей. Текущая задолженность 1 469 тыс.руб. Просроченная дебиторская задолженность в размере 2 818 тыс.руб.,

С должниками ЖКУ проводится работа по взысканию просроченной дебиторской задолженности, а именно:

- в судебные органы направлялись документы на принудительное взыскание задолженности. За 2023 г. взыскано **37 тыс. руб долг за ЖКУ. Возвращена задолженность по кап.ремонту - 33, 5 тыс. руб.**

2. Кредиторская задолженность ЖСК носит текущий характер и составляет 1 045 тыс. руб.

3. Должники за услуги ЖКХ на 01.01.2023 г - 292 тыс. руб. (10 человек), на 01.01.2024 г. 186 тыс. руб. (5 человек). Задолженность сократилась на 106. тыс. руб.

Уровень задолженности снижается год от года, проводится эффективная работа по работе с неплательщиками.

6. Детализированный отчет по основным статьям расходов, относящиеся к текущему ремонту

Приложении №1 к отчету.

7. Отчет по исполнению сметы

Необходимо пересмотреть порядок формирования сметы, а именно, в соответствии с экономическим содержанием статей и фактами их использования.

1. В смету 2023 года в раздел «Доходы от коммерческой деятельности» появилась статья расходов «Заработная плата» и налоги, перераспределена часть от общего фонда ЗП.

Включение части ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ. в расходную часть доходов ЖСК, аргументируется, тем что, правление затрачивает время на данные работы... Правление выполняет комплекс работ и получает фиксированное вознаграждение, выраженное в форме заработной платы. Согласно п. 2.3. Учетной политики Правление получает вознаграждение за функции управления МКД.

Затраты на ФОТ составили 1 377 тыс.руб или 15% от бюджета расходов.

Аллокация затрат возможна только после одобрения ОСС. На ОСС в 2024 г не рассматривался вопрос об изменении подхода формирования финансового плана (бюджета, сметы)

1.2. Согласно Устава и ЖК РФ, Учетной политики ЖСК. ЖСК это кооператив, т.е.,

п.2.1. Устава, добровольное объединение граждан на основе членства,...управлению и эксплуатации жилого и нежилого фонда.

п.7.2. ЖСК имеет право исполнять функции УК. ЖСК не является УК, а в силу закона имеет право самостоятельно управлять своим имуществом. Соответственно, все доходы и экономия являются имуществом членов ЖСК, экономия от взносов на содержание и эксплуатацию является имуществом собственников. Подлежат распределению на ОСС. П. 4.10 учетной политики.

п.8.2. Имущество ЖСК:

Вступительный взнос

Взнос на содержание и кап.ремонт

Доход от использования объектов собственности

Доходы по %%

1.3. Согласно п.5.8.1. Учетной политики материалы приобретаются в объемах утвержденной сметы.

п.5.9.2.4. Превышение расходов над плановыми показателями не допускается

1.4. Включение в раздел «Доходы от коммерческой деятельности» расходов на «содержание и ведение сайтов».

Считаю уменьшение доходов ЖСК за счет данной статьи ошибочным, т.к. в силу нормативных документов, а именно, ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 сентября 2010 г. N 731 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СТАНДАРТА РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. Обязывает иметь сайты, ГИС ЖКХ является обязательным ресурсом для публикации существенной информации.

Соответственно данные расходы должны включаться в раздел «Административных расходов», т.к. являются неотъемлемой частью функции по управлению МКД, как контроль за работой инженерных сетей, датчиков давления, уборка мусора, оплата за ОДН и прочие расходы. Не является прихотью собственников.

Уменьшение доходов за счет расходов на ЗП и ведение сайтов-прямо нарушает права собственников на получение дохода от имущества, находящегося в общей долевой собственности.

Необходимо пересмотреть порядок составления финансового плана, довести информацию до собственников.

1.5. Непредвиденные расходы также должны включаться в расходы на содержание МКД, т.к. это прямые затраты на содержание и ремонт, а их планирование проводится по средней величине за три года.

Доходы ЖСК «Вильнюс»

Статья дохода	Сумма (руб.)
Доход от сдачи квартиры	463 900
Доходы от провайдеров	449 863
%% по депозитам	257 216
Итого Доходы	1 170 980
Добровольный возврат целевых средств	33 500
	1 204 480

Согласно устным пояснениям, величина доходов уменьшается для минимизации налоговой нагрузки. **Данный подход нарушает права членов ЖСК на получение и распределение доходов, возможность формировать фонды и определять направления их использования.**

Выбор иной формы налогообложения не сильно повлияет на величину налоговой нагрузки. Основная налоговая нагрузка приходится на **уплату налогов с ФОТ**.

Из состава сметы на 2024 год исключена статья ТБО

ВСЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ должны быть включены в общий финансовый план, недопустимо разделение доходов и расходов. Отражаться должны все направления расходования денежных средств. Учитывая факт начислений по ЖКУ в бухгалтерском учете. Собственники должны обладать полной информацией об имуществе ЖСК и направлениям использования имущества.

В отчете об исполнении сметы выборочно проверены фактические данные (ошибки устранены).
Приложение №2

8. Анализ динамики основных статей (расходов) финансового плана ЖСК

Статья расходов	Год				Итого за 3 года	Откл.
	2020	2021	2022	2023		
ФОТ	721	911	1 104	1 170	3 185	1,6
ФОТ бухгалтер	720	720	720	720	2160	0
ТБО	498	500	1 001	2 026	3 527	4,1
Санитарная обработка	208	151	54	54	259	0,3
Текущий ремонт	930	2 952	3 130	3 798	9 880	4,1
Непредвиденные расходы	167	285	472	586	1 343	3,5

1. Расходы за три года по ФОТ выросли на 1,6 раза, ТБО в 4 раза, расходы на санитарную обработку сократились на 30%, Текущий ремонт вырос в 4 раза, непредвиденные расходы в 3, 5 раза.

2. Рост расход на ТБО вызван организационными проволочками и конфликтом с подрядчиком.

3. В 2023 году собрано с собственников за ЖКУ - 36 514 тыс. руб. Израсходовано на оплату РСО - 23 663 тыс. руб. Переведено на счета кап.ремонта 5 772 тыс. руб. Остаток израсходован; на текущий ремонт, услуги по содержанию общедомового имущества, ОДН - 7 705 тыс. руб.

4. Исполнение сметы:

Перерасход составил 10% от утвержденного бюджета или 922 тыс. руб., за счет расходов на текущий ремонт.

9. Раскрытие информации

На сайте ЖСК не публикуется бухгалтерская отчетность. На сайте ГИС ЖКХ неверно введена информация по площади домов.

Выводы:

Выявленные нарушения по результатам работы ревизионной комиссии за 2022 г и 2023 г. устранены частично.

Требования/Рекомендации:

1. Пересмотреть порядок формирования сметы ЖСК.
2. Сформировать порядок учета и распределения фондов ЖСК.
3. Включить в финансовый план, исключенные из сметы на 2023, расходы на ТБО.
4. Провести аудиторскую проверку с целью выявления нарушений ведения бухгалтерского учета (внести расходы в бюджет).

5. Провести финансовый аудит деятельности ЖСК с оценкой правовых последствий (внести расходы в бюджет).
6. Провести противопожарный аудит (внести расходы в бюджет)А.
7. Заключить договор на обслуживание вентиляции.
8. Сменить подрядчика по санитарной обработке.
9. Прекратить проводить ремонтные работы, относящиеся к капитальным, за счет текущего бюджета.
10. Прекратить исполнение «левых» Протоколов.
11. Подойти тщательно к выбору подрядчиков, проводить контроль за выполняемыми работами.
Проверять перечень выполняемых работ по основному договору с ООО «ЕОК «Основа».
12. Наладить документооборот (журнал регистраций), подписывать акты, договоры, утверждать сметы и т.д.
Начать вести необходимую документацию по эксплуатации жилого фонда.
13. Адаптировать учетную политику, проверит на факты противоречий, например п. 4.10. 4.11.
14. **Внести в повестку ОСС в 2024 г. 2-х кандидатов в ревизионную комиссию. Требования к кандидатам, юрист, бухгалтер, имеющие возможность посвящать работе достаточно времени.**

Приложения -11, 15 листов.