

Акт № 1

ревизионной комиссии по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Каунас» за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

Настоящий акт составлен ревизионной комиссией (далее РК) в составе: председателя РК – **Н.Г. Ковригиной**, членов РК - **Т.А. Стародубцевой**, **А.А. Бахтиной** за отчетный период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за 2023 год проводилась с 10 апреля по 15 апреля 2024 г.

Для проведения проверки были предоставлены следующие документы:

1. Баланс за 2023 г. (Главная книга).
2. Документы первичного бухгалтерского учета: авансовые отчеты, кассовая книга, приходные и расходные кассовые ордера, банковские документы, ведомости по заработной плате, акты, счета и другие документы за 2023 год.
3. Регистры бухгалтерского учета, отражающие информацию о принятых к учету первичных документах: оборотно-сальдовые ведомости, журналы, аналитические карточки учета и другие документы за 2023 год.
4. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2023 г., и все договоры, заключенные в предшествующие годы и действовавшие в 2023 г.
5. Налоговая, бухгалтерская и статистическая отчетность, а также отчетность во внебюджетные фонды за 2023 год.
6. Протоколы заседаний правления ЖСК за 2023 г. и протоколы общих собраний собственников и членов ЖСК за 2023 г.
7. Смета доходов и расходов ЖСК на 2023 г., отчет по фактическому исполнению сметы доходов и расходов за 2023г., отчет по использованию резервного фонда за 2023 год;
8. Приказы, трудовые договоры, судебные документы (решения судов, судебные приказы, карточки должников) и прочие документы.

Общие сведения

1. В проверяемом периоде обязанности председателя правления ЖСК исполнял Т.Т.Собиров, обязанности главного бухгалтера – И.Л.Силантьева.

2. Текущий расчетный счет ЖСК открыт в АО «Интерпрогрессбанке» г. Москвы. Также ЖСК имеет спецсчет для финансирования капитальных работ в Фонде капитального ремонта г. Москвы (далее ФКР).

3. Для ведения бухгалтерского учета использовалась лицензионная программа «Налогоплательщик-ПРО», которая обновлялась гл. бухгалтером дистанционно еженедельно. Бухгалтерская, налоговая, статистическая и прочая отчетность сдавалась электронно по телекоммуникационным каналам связи через WEB-систему СБИС с использованием ЭЦП. Также через эту же систему осуществлялся электронный документооборот (далее ЭДО) с РСО (АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК», АО «Мосэнергосбыт») и прочими организациями (МГТС, Ростелеком, ГЦЖС и т.д.).

4. ЖСК применяет Упрощенную систему налогообложения (далее УСНО) с налогооблагаемой базой «Доходы».

5. Основными источниками поступления денежных средств ЖСК является плата собственников за содержание и текущий ремонт общего имущества дома,

целевые взносы собственников в резервный фонд ЖСК, средства от провайдеров за предоставление услуг доступа в МКД.

6. Единые платежные документы (далее ЕПД) для оплаты за жилищно-коммунальные услуги (далее ЖКУ) формировались в ГБУ «МФЦ города Москвы» на основании трехстороннего договора № 4201-5762/53/625-15 от 10.07.2015 между ЖСК «Каунас», ГБУ «МФЦ города Москвы» и Банком ВТБ (ПАО) г. Москвы. Начисления за ЖКУ в 2023 г. велись в соответствии с тарифами, утвержденными Постановлением Правительства Москвы № 2467-ПП от 15.11.2022 (содержание общего имущества), Приказами Департамента экономической политики и развития города Москвы № 286-ТР от 17.11.2022 (отопление), № 288-ТР от 17.11.2022 (горячее водоснабжение), № 285-ТР от 17.11.2022 (холодное водоснабжение и водоотведение), № 450-ТР от 23.11.2022 (электричество), № 186-ТР от 15.11.2022 (твердые коммунальные отходы).

В соответствии с вышеуказанным трехсторонним договором оплата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома от жителей перечислялась Банком ВТБ на расчетный счет ЖСК ежедневно общей суммой. Оплата же коммунальных услуг (ГВС, ХВС, водоотведение, отопление и др.) перечислялась банком ВТБ напрямую ресурсоснабжающим организациям (далее РСО).

7. В 2019 году решением общего собрания собственников (протокол № 3 от 14.11.2018 г.) был осуществлен переход на прямые договоры с РСО, а именно с ПАО «МОЭК – с 01.01.2019 г. и АО «Мосводоканал» с 01.04.2019. В связи с этим прекратились судебные иски РСО (ПАО «МОЭК» и АО «Мосводоканал») к ЖСК «Каунас» по долгам жителей дома за коммунальные ресурсы и услуги за периоды, начиная с 01.01.2019 года. Это дало возможность предотвратить сокращение резервного фонда ЖСК, который в противном случае стал бы расходоваться не на благоустройство и нужды нашего дома, а на оплату коммунальных долгов недобросовестных жителей.

Ревизия проводилась по следующим направлениям: изучение финансово-хозяйственной документации за 2023 год; анализ достоверности данных бухучета и соблюдение порядка ведения бухгалтерского учета; выявление нецелевого расхода денежных средств и анализ фактического исполнения сметы за 2023 год.

В результате проверки установлено следующее.

1. При ведении финансово-хозяйственной деятельности ЖСК руководствуется прежде всего Уставом ЖСК, а также нормами Гражданского, Налогового, Жилищного кодексов РФ и требованиями других законодательных актов РФ.
2. В 2023 г. было проведено **заседание правления ЖСК**, на котором было принято решение о подготовке к проведению двух собраний: общего годового отчетного собрания членов ЖСК (далее ОСЧ) и внеочередного общего собрания собственников жилых помещений (далее ОСС). Оба собрания членов ЖСК и собственников фактически состоялись с 15.04.2023 по 17.05.2023 в очно-заочной форме. Вся информация и материалы по собранию размещались на сайте ЖСК «Каунас» www.gskkaunas77.ru, на информационных досках в каждом подъезде дома на 1-ых этажах, а также в помещении правления ЖСК.

По итогам голосования на ОСС в 2022г. и в 2023г. были приняты решения о проведении в 2023 году капитального ремонта крыши и капитального ремонта фасада дома за счет накопленных взносов собственников МКД в Фонде капитального ремонта на спецсчете

регионального оператора.

Капремонт крыши МКД был проведен с 01.03.2023 по 24.05.2023 подрядной организацией ООО «Урбан» в соответствии с договором подряда № 01032301 от 01.03.2023. Стоимость капитального ремонта крыши составила 7,8 млн. руб.

Капремонт фасада МКД был проведен с 14.06.2023 по 30.10.2023 той же подрядной организацией в соответствии с договором подряда № 14062303 от 14.06.2023. Стоимость капитального ремонта фасада МКД в части герметизации межпанельных швов и мойки фасада составляет по договору 12,7 млн. руб.

Однако в 2023 г. подрядчик не смог завершить работы в срок к 30.10.2023 в связи с погодными условиями, поэтому оплата работ была осуществлена только на 60 % от всей стоимости работ в размере 7,6 млн. руб. Завершение работ и окончательная оплата были перенесены на май 2024 г.

3. В 2023 г. ЖСК вел работу с 27 организациями на основании 40 договоров, из них: 6 договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО), 12 договоров с подрядчиками, 3 договора с провайдерами, 19 договоров с прочими организациями (МГТС, ГЦЖС, ГБУ «МФЦ г. Москвы», оператор ЭДО ООО «Компания «Тензор», хостинг - провайдер по обслуживанию сайта ООО «Рег.ру» и проч.). Анализ представленных договоров показал, что договорно-правовая работа в 2023 г. велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ЖСК.

4. В результате сплошной проверки бухгалтерских документов (банковских выписок, платежных поручений, авансовых и кассовых отчетов, актов выполненных работ, а также правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с зарплаты, страховых взносов во внебюджетные фонды и др.) нарушений не выявлено.

Закупка ТМЦ (канцтоваров, расходных материалов для оргтехники, противопожарного инвентаря и т.д.), расчеты с подрядчиками и обслуживающими дом организациями, РСО и прочими контрагентами осуществлялись в основном по безналичному расчету. Документы по закупкам и расходованию оформлены верно, все подтверждающие документы имеются.

За наличный расчет приобретались в основном материалы для хозяйственных нужд, оплачивались почтовые расходы, услуги мобильной связи и интернет-связи. Нарушений по оформлению авансовых отчетов не выявлено. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и заверена печатью и подписью руководителя и главного бухгалтера.

5. Анализ фактического исполнения доходной части сметы 2023 г.

Общая сумма полученных доходов составила **7 512 071,43 руб.**, что на **1,21 % меньше от запланированного по смете.** Фактически поступило средств в 2023 году на р/счет ЖСК, в т.ч.:

- целевые взносы в резервный фонд **1 131 400,34 руб.**, из них добровольно оплачена задолженность жителями за предыдущие годы на сумму **60 417,08 руб.**;
- оплаты жителей за санитарное и техническое содержание дома **6 322 895,03 руб.**, в том числе погашена задолженность за предыдущие периоды сумму **490 585,45 руб.**;
- оплаты провайдеров за услуги доступа в МКД **61 463,06 руб.**;
- размер фактически полученных доходов уменьшен на сумму Единого налога, уплачиваемого в связи с применением УСНО на **3 687,00 руб.**

6. Анализ фактического исполнения расходной части сметы 2023 г.

В целом расходование средств по текущей деятельности ЖСК производилось в пределах сметы на 2023 г.

6.1 По статьям раздела 2.1 сметы «Расходы на управление (административное руководство)» израсходовано 1 744 393,99 руб. Общая экономия средств за 2023 год по сравнению с планом составила по расходам на управление 159 452,81 руб.

6.2 По статьям раздела 2.2 сметы «Расходы на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт МКД» израсходовано 3 943 182,06 руб. Общая экономия средств по данному разделу сметы за 2023 год по сравнению с планом составила 578 917,50 руб.

Такая значительная экономия по р.2.2 связана, с одной стороны, с фактической экономией коммунальных ресурсов, используемых на ОДН, с другой стороны, в том, что некоторые виды работ не были выполнены.

Так, например, по п.2.2.4.4 в смете было запланирован ремонт входных групп подъездов на 81 тыс. руб. Однако подрядчик очень плохо выполнил эти работы (плитка оказалась некачественной и быстро разрушилась), акт не был подписан и работы не были оплачены. В настоящее время подрядчик переделывает все работы.

По п.2.2.4.3 Реконструкцию трубы ГВС в подвале МКД на 180 тыс. руб. пришлось отложить в связи с тем, что в 2023 г. после многолетних усилий со стороны ЖСК и требований собственников МКД за счет средств города осуществлялась разводка транзита с соседним зданием. Разводка транзита дала возможность установить общедомовые приборы учета ГВС и ТЭ (далее ОДПУ). Таким образом, расчеты с жителями за отопление и расчеты за ГВС на нужды СОИ будут теперь вестись не по нормативам, которые завышены, а по фактическому потреблению.

7. Расходование средств на оплату труда составило 1 225 916,68 руб. за 2023 год (3 сотрудника). В 2023 г. зарплата сотрудников впервые с 2016 г. была проиндексирована в соответствии с Положением об оплате труда в ЖСК «Каунас», утвержденным на общем собрании членов ЖСК протоколом № 1 от 27.05.2023. Размер индексации зарплаты за 2023 г. определялся на основании индекса изменения потребительских цен, официально опубликованного Федеральной службой государственной статистики, и составил 11.9%.

Заработная плата за 2023 год начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием с учетом индексации.

Среднемесячная заработная плата на 1 сотрудника по ЖСК за 2023 год с учетом индексации и отпускных выплат составила 34 053,24 руб. в месяц до налогообложения (после налогообложения – 29 626,24 руб. в мес.)

8. По использованию средств резервного фонда (далее Рез. Ф), Положение о котором утверждено решением общего собрания членов ЖСК в 2016 г., установлено следующее.

8.1 Остаток средств резервного фонда на 01.01.2023 года составлял 3 892 676,90 руб.

8.2 Фактически произведено отчислений в Рез. Ф. за 2023 год – 1 824 495,38 руб. за счет фактически поступивших целевых взносов от собственников, остатка неиспользованных целевых средств по содержанию МКД и прочих доходов.

8.3 Фактически израсходовано средств из Рез.Ф. за 2023 г. 443 920,86 руб., в**Т.ч.:**

- а) 32 690,00 руб. (Произведены работы по восстановлению видеокамер после кражи и порчи части оборудования в декабре 2022);
- б) 95 870,86 руб. (Оплачены работы по замене тягового каната на лифте в п.1Б как работы, не входящие в обязательный Перечень работ по обслуживанию лифтов и оплачивающиеся по отдельному договору);
- в) 288 000,00 руб. (Выплачены: единовременные вознаграждения членам правления, активистам (9 чел.) и премии сотрудникам ЖСК (3чел.) по результатам работы за 2022г. Основание: Протокол № 1 от 27.05.2023 общего собрания членов ЖСК и протокол заседания правления ЖСК № 1 от 29.03.2023);
- в) 27 360,00 руб. (Произведены страховые отчисления с премий во внебюджетные фонды).

8.4 Остаток средств резервного фонда на конец 2023 года составил 5 273 251,42 руб. Данные средства фактически находятся на расчетном счете ЖСК в АО «Интерпрогрессбанке».

Заключение ревизионной комиссии:

1. В ходе проверки ревизионной комиссией ЖСК «Каунас» нарушений ведения бухгалтерского учета не обнаружено. Бухгалтерская отчетность ведется в соответствии с установленными законом требованиями. Все расходы обоснованы и подтверждены финансовыми документами, договорами, протоколами решений правления ЖСК и общих собраний. Вся первичная бухгалтерская документация, бухгалтерские регистры, аналитические и сводные отчеты систематизированы должным образом и подшиты.

2. Нарушений кассовой дисциплины нет.

3. Отчетность в налоговую инспекцию, во внебюджетные фонды и Мосгорстат сдавалась своевременно. Расхождений в бухгалтерской отчетности и представленных первичных документах не обнаружено.

4. Ревизионной комиссией нецелевого расходования денежных средств в 2023 году не выявлено. Все расходы соответствуют уставной деятельности ЖСК и производились в соответствии со сметой доходов и расходов на 2023 год и решениями, утвержденными Общим собранием членов ЖСК и Правлением ЖСК «Каунас».

5. Резервный фонд ЖСК существенно пополнен и увеличился с 3,9 млн. руб. до 5,3 млн. руб.

ПОДПИСИ:
Председатель ревизионной
комиссии ЖСК «Каунас»


Н.Г. Ковригина

Члены ревизионной комиссии:




Т.А. Стародубцева


А.А. Бахтина