

Акт ревизионной комиссии

Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация содействия развитию управления многоквартирными домами «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» о проведении проверки финансово-хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива «Адлер» за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

28 мая 2018 года.

г. Москва

Место проведения проверки: 123458, г. Москва, ул. Таллинская, дом 2

Дата проведения проверки: с 12.04.2018 г. по 28.05.2018 г.

Ревизионная комиссия некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация содействия развитию управления многоквартирными домами «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» в составе председателя ревизионной комиссии Григорьева Валентина Александровича и членов комиссии ревизора Никитюк Валентины Валентиновны, Лапченко Натальи Юрьевны произвели проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Адлер» за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2017 года.

Многokвартирный жилой дом серии П-44, 1981 г. постройки, крупнопанельный, 16 этажей, общей площадью 31429,2 кв. м, 9 подъездов, 9 пассажирских и 9 груза - пассажирских лифтов.

За проверяемый период распорядителем финансовых средств был председатель правления ЖСК «Адлер» - Сумичев Алексей Юрьевич, главный бухгалтер ЖСК «Адлер» – Воронина Юлия Владимировна.

Председателем правления ЖСК «Адлер» Сумичевым А.Ю. ревизионной комиссии были предоставлены следующие документы:

1. Решение исполнительного комитета Ворошиловского районного Совета народных депутатов и трудящихся от 16.07.80 г. № 33/4-69 г. об организации жилищно-строительного кооператива «Адлер».
2. Устав Жилищно-строительного кооператива «Адлер», утвержденный решением общего собрания членов кооператива Протокол собрания от 22 декабря 2010 г., с отметкой о регистрации.
3. Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы.
4. Свидетельство о государственной регистрации Жилищно-строительного кооператива «Адлер».
5. Свидетельство о постановке на учет Жилищно-строительного кооператива «Адлер» в ИФНС.
6. Уведомление о постановке на учет в Фонде социального страхования РФ.
7. Извещение о постановке на учет в Фонде обязательного медицинского страхования РФ.
8. Свидетельство о внесении записи о создании Жилищно-строительного кооператива «Адлер» в Единый государственный реестр юридических лиц, выданное налоговым органом (ЕГРН).
9. Извещение о постановке на учет в Пенсионном фонде РФ.
10. Информационное письмо об учете Жилищно-строительного кооператива «Адлер» в Статрегистре Росстата (Федеральная служба государственной статистики).
11. Положение об оплате труда и материальном стимулировании работников ЖСК «Адлер», утвержденное на общем собрании членов кооператива, протокол № 1 от 23.04.2014 г.
12. Положение о резервном фонде ЖСК «Адлер», утверждено на правлении кооператива, протокол № 4 от 29 мая 2013 г.
13. Положение о работе правления ЖСК «Адлер», утверждено на общем собрании членов кооператива, протокол б/н от 22 декабря 2010 г.

14. Положение о ревизионной комиссии по контролю за финансово-хозяйственной и административной деятельностью ЖСК «Адлер», утверждено на общем собрании членов кооператива, протокол б/н от 22 декабря 2010 г.
15. Положение о работе председателя правления ЖСК «Адлер», утверждено на общем собрании членов кооператива, протокол б/н от 22 декабря 2010 г.
16. Правила внутреннего трудового распорядка ЖСК «Адлер», утвержденные на общем собрании членов кооператива, протокол № 1 от 30.05.2012 г.
17. Инструкция о порядке обращения с документацией ЖСК «Адлер», утвержденная на общем собрании членов кооператива, протокол № 1 от 23.04.2014 г.
18. Журнал регистрации трудовых договоров и доп. соглашений к трудовым договорам сотрудников ЖСК «Адлер» (начат с 01.01.2016 г.).
19. Протокол № 1 отчётно-выборного собрания членов ЖСК «Адлер» от 23.04.2014 г., на котором был утвержден План по улучшению жизни многоквартирного дома в период с 2014 г. по 2016 г. и задание по обеспечению комфортного и безопасного проживания на период с 2016 г. по 2024 г.
20. Протокол № 2/2017 от 23.10.2017 г. общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: 123458, г. Москва, ул. Таллинская, дом 2, проводимого в форме заочного голосования, по вопросу утверждения перечня услуг и работ по капитальному ремонту, сроках проведения капитального ремонта, утверждение сметы расходов и источника финансирования капитального ремонта.
21. Протоколы заседаний правления ЖСК «Адлер» за 2017 год в количестве девяти штук:
 - № 1 от 26 января 2017 г.;
 - № 2 от 16 февраля 2017 г.;
 - № 3 от 14 марта 2017 г.;
 - № 4 от 30 марта 2017 г.;
 - № 5 от 29 мая 2017 г.;
 - № 6 от 27 июня 2017 г.;
 - № 8 от 17 августа 2017 г.;
 - № 9 от 20 сентября 2017 г.;
 - № 10 от 14 декабря 2017 г.

Главным бухгалтером ЖСК «Адлер» Ворониной Ю.В. ревизионной комиссии были предоставлены следующие документы:

1. Учётная политика ЖСК «Адлер».
2. Авансовые отчёты, оборотные ведомости за 2017 год.
3. Банковские документы и выписки с января 2017 г. по декабрь 2017 г. включительно.
4. Расчётные ведомости по начислению квартплаты и коммунальных платежей с января 2017 г. по декабрь 2017 г. включительно.
5. Трудовые договора и дополнительные соглашения к трудовым договорам с сотрудниками ЖСК «Адлер».
6. Штатное расписание и расчётно-платёжные ведомости по заработной плате за 2017 год.
7. Договора с поставщиками и акты об оказании работ (услуг) ЖСК «Адлер» за 2017 год.
8. Плановая смета расходов по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома ЖСК «Адлер» на 2017 год, смета была принята на отчётно-выборном собрании членов ЖСК «Адлер», проходившего в форме очно-заочного голосования, Протокол № 1 от 15 июля 2016 г.
9. Договора с ресурсоснабжающими организациями.
10. Отчётность в ПФР, ФСС и ИФНС за 2017 год.
11. Сверка платежей с ресурсоснабжающими организациями и поставщиками услуг в 2017 году.
12. Ведомость задолжников по жилищно-коммунальным и прочим платежам на 01.01.2018 г.

В ходе проверки установлено:

- Учётная политика ЖСК «Адлер».

Учётная политика ЖСК «Адлер» утверждена на заседании правления кооператива, протокол № 1 от 15.07.2016 г. Бухгалтерский учёт ведётся в соответствии с Планом счетов, утвержденным МФ РФ (приказ № 94н), бухгалтерская отчётность сдаётся своевременно.

- Расчётный счёт ЖСК «Адлер» за 2017 год.

Остаток денежных средств на расчётном счёте на 01.01.2017 года составил – 3 289 116 руб.59 коп.

Поступило на расчётный счёт за 2017 год -37 335 169 руб.75 коп.

Оплачено с расчётного счёта в 2017 году – 39 479 261 руб.49 коп.

Остаток денежных средств на расчётном счёте на 31.12.2017 года составил – 1 145 024 руб.85 коп.

- Проверены авансовые отчёты, оборотные ведомости за 2017 год.

Приказ о подотчетных лицах предоставлен. Ведомости выплаты заработной платы оформлены верно и подписаны сотрудниками ЖСК.

Авансовые отчеты составлены правильно, согласно инструкциям. Выборочно просчитаны первичные документы, являющиеся приложениями к авансовым отчетам, расходы подсчитаны верно и соответствуют расходам по счету 86/смета. Печати, подписи в документах соответствуют оригиналам.

- Проверены расчётные ведомости по начислениям за жилищно-коммунальные и прочие услуги.

Начисления за жилищно-коммунальные и прочие услуги в 2017 году проводились по тарифам и нормативам, утвержденными Постановлением Правительства Москвы от 15.12.2015 г. № 889-ПП и от 13.12.2016 г. № 848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения», в соответствии с которыми ставки и цены на оплату жилого помещения (содержание и ремонт жилого помещения), тарифы на коммунальные услуги (холодная вода и водоотведение, горячая вода, тепловая и электрическая энергия, газ) повышались с 1 июля 2017 г., Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (с дополнениями к Постановлению).

Тариф на антенну утвержден приказом Вице-Президента-Директора макрорегионального филиала ПАО «Ростелеком» № 03/05/24873-15 от 02.12.2015 г.

Тариф за пользование основной абонентской радиоточкой в месяц утвержден Приказом ФГУП РСВО от 05.06.2017 г. № 250 с 01.07.2017 г.

Тариф на услуги связи для целей кабельного вещания утвержден Приказом Вице-Президента-Директора Макрорегионального филиала «Центр» от 05.12.2016 г. № 03/01/2792-16.

В ЕПД тариф по виду платежа «целевой взнос» установлен 9 руб. 00 коп., в соответствии с реальными затратами кооператива, за 1 кв. м общей площади жилого помещения (квартиры) на отчётно-выборном собрании членов кооператива в форме очно-заочного голосования протокол № 1 от 15 июля 2016 г.

- Проверены трудовые договора и должностные инструкции.

Для выполнения работы в должности «уборщика офиса» необходимо пересмотреть и привести должностную инструкцию «Уборщика офиса» в соответствие с ТК РФ.

Должностные инструкции остальных работников разработаны в соответствии с ТК РФ.

Трудовые договора и дополнительные соглашения к ТД со всеми сотрудниками ЖСК «Адлер» оформлены и подписаны в соответствии с ТК РФ.

Заключались гражданско-правовые договора, начисления и выплаты по ним произведены верно.

• Штатное расписание и расчётно-платежные ведомости по заработной плате.

Проверено начисление заработной платы сотрудникам в 2017 году по 70 счёту. Заработная плата начислялась в соответствии со штатными расписаниями, утвержденными приказами № 1К от 11 января 2016 г. и № 6Б от 30 июня 2017 г., трудовыми договорами, доп. соглашениями к трудовым договорам, согласно плановой смете расходов по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома ЖСК «Адлер» на 2017 год. Налог на доходы физических лиц, страховые взносы в ПФР и ФСС НС и ПЗ начислены верно и уплачены в бюджет полностью. Очередные отпуска в 2017 году оформлялись согласно утвержденного графика очередных отпусков от 15 января 2017 г. на основании заявлений сотрудников и приказов по ЖСК «Адлер».

• Договора с поставщиками и акты об оказании работ (услуг) ЖСК «Адлер» за 2017 год.

Жилищно-строительным кооперативом «Адлер» были заключены следующие договора на выполнение работ (услуг) в 2017 году:

- Договор подряда № 04-12-17 от 04.12.2017 г. с ООО «ЕПМ» на выполнение работ по текущему ремонту входной групп подъездов № 2-9 МКД в период с 04.12.2017 г. по 28.12.2017 г.;
- Договор № 1704-09 от 03.04.2017 г., договор № 1701-03 от 19.01.2017 г. с ООО «Ваша Безопасность» на поставку и установку систем видеонаблюдения в МКД;
- Договор № 02/11-17Ш от 02.11.2017 г., договор № 27/04-17Ш от 27.04.2017 г., договор № 14/01-17Ш от 14.01.2017 г. с ИП Лященко И.Н. на выполнение работ по герметизации межпанельных швов со вскрытием и заменой утеплителя;
- Договор № П 01/02-17 от 01.02.2017 г. с ООО «Зенит» на выполнение проектных работ (проектная документация систем противопожарной защиты здания);
- Договор подряда № 40/17 от 10.02.2017 г. с ООО «СТРОЙИНЖИНИРИНГ» на выполнение работ по остеклению входной группы подъездов № 1,2,8,9 МКД в период с 10.02.2017 г. по 31.12.2017 г.;
- Договор № СТ-01/17 от 30.12.2016 г. с ООО «СТРОЙИНЖИНИРИНГ» на выполнение работ работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту систем ДУ и ППА в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;
- ООО «СКС - УК» на предоставление услуг по санитарному содержанию и т/обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;
- ИП «Шевцов И.В.» на предоставление услуг по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме (комплексная уборка) в период с 26.12.2016 г. по 31.12.2017 г.;
- ОАО «Мослифт» на выполнение работ по техническому обслуживанию лифтов в период с 03.11.2016 г. по 03.11.2017 г.;
- Договор № СГ-01/17 от 30.12.2016 г. с ООО «СТРОЙИНЖИНИРИНГ» на работы по аварийно-техническому обслуживанию систем инженерного оборудования многоквартирного дома в период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.;

Проверкой установлено, что расчёты с обслуживающими организациями проводились в соответствии с заключенными договорами, выставленными счетами и актами выполненных работ (услуг) своевременно и без задержек.

Все документы оформлены и подписаны председателем правления ЖСК «Адлер» Сумичевым А.Ю.

• Плановая смета расходов по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома ЖСК «Адлер» на 2017 год, составленная по планово-нормативным ставкам Правительства города Москвы.

Ревизионной комиссии НП «СРО «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» была предоставлена плановая смета расходов по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома ЖСК «Адлер» на 2017 год, составленная по планово-нормативным ставкам Правительства города Москвы, смета была принята на отчетно-выборном собрании членов ЖСК «Адлер» в форме очно-заочного голосования протокол № 1 от 15 июля 2016 г. Расходы по смете полностью соответствуют реально понесенным затратам в 2017 году.

• Договора с ресурсоснабжающими организациями.

Проверкой установлено, что расчёты с ресурсоснабжающими организациями проводились в соответствии с заключенными договорами, выставленными счетами и актами выполненных работ (услуг) своевременно и без задержек:

- ПАО «МОЭК» договор теплоснабжения № 09.803419-ТЭ от 01.02.2012 г.;
- ПАО «МОЭК» договор на поставку ГВС № 09.803419ГВС от 01.02.2012 г.;
- МГУП «Мосводоканал» договор на поставку ХВС и водоотведение № 404262 от 26.03.2008 г.
- ПАО «Мосэнергосбыт» договор энергоснабжения № 97890365 от 08.05.2008 г.;

Акты сверки расчётов с ресурсоснабжающими организациями имеются.

• Отчётность в ПФР, ФСС и ИФНС за 2017 год.

В ПФР и ФСС в течение 2017 года ежеквартально своевременно предоставлялась отчётность.

Полученные доходы, облагаемые налогом на упрощенной системе налогообложения за 2017 год составили 300 990 руб. 97 коп.

Налог на доходы (6%) в размере 9 030 руб. 00 коп. за 2017 год начислен и уплачен полностью.

По итогам года в ИФНС своевременно сдана налоговая декларация по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

• Списки задолжников по жилищно-коммунальным и прочим платежам.

Злостные задолжники (свыше 3 месяцев) по жилищно-коммунальным и прочим платежам на 01.01.2018 г.:

1.	Квартира № 6	сумма задолженности	506 788 руб.63 коп.
2.	Квартира № 34	сумма задолженности	13 869 руб.95 коп.
3.	Квартира № 36	сумма задолженности	123 221 руб.65 коп.
4.	Квартира № 56	сумма задолженности	38 067 руб.88 коп.
5.	Квартира № 67	сумма задолженности	21 049 руб.92 коп.
6.	Квартира № 79	сумма задолженности	124 073 руб.62 коп.
7.	Квартира №100	сумма задолженности	35 419 руб.73 коп.
8.	Квартира №151	сумма задолженности	133 066 руб.39 коп.
9.	Квартира №160	сумма задолженности	46 684 руб.53 коп.
10.	Квартира №162	сумма задолженности	22 807 руб.99 коп.
11.	Квартира №178	сумма задолженности	64 345 руб.81 коп.
12.	Квартира №181	сумма задолженности	244 848 руб.09 коп.
13.	Квартира №196	сумма задолженности	56 446 руб.64 коп.
14.	Квартира №225	сумма задолженности	25 127 руб.88 коп.
15.	Квартира №302	сумма задолженности	44 867 руб.10 коп.
16.	Квартира №313	сумма задолженности	51 053 руб.61 коп.
17.	Квартира №356	сумма задолженности	45 134 руб.16 коп.
18.	Квартира №370	сумма задолженности	118 961 руб.93 коп.

19.	Квартира №388	сумма задолженности	27 436 руб.28 коп.
20.	Квартира №392	сумма задолженности	20 216 руб.03 коп.
21.	Квартира №400	сумма задолженности	34 139 руб.19 коп.
22.	Квартира №428	сумма задолженности	40 015 руб.49 коп.
23.	Квартира №439	сумма задолженности	57 826 руб.93 коп.
24.	Квартира №464	сумма задолженности	38 161 руб.22 коп.
25.	Квартира №486	сумма задолженности	63 068 руб.40 коп.
26.	Квартира №487	сумма задолженности	47 859 руб.71 коп.
27.	Квартира №513	сумма задолженности	628 099 руб.46 коп.
28.	Квартира №524	сумма задолженности	41 635 руб.50 коп.

Всего сумма задолженности на 01.01.2018 г. по жилищно-коммунальным и прочим платежам составляет 2 714 293 руб.72 коп.

Злостные задолжники (свыше 3 месяцев) по взносу на капитальный ремонт на 01.01.2018 г.:

1.	Квартира № 6	сумма задолженности	17 278 руб.80 коп.
2.	Квартира № 19	сумма задолженности	4 460 руб.91 коп.
3.	Квартира № 36	сумма задолженности	4 896 руб.00 коп.
4.	Квартира № 79	сумма задолженности	13 987 руб.20 коп.
5.	Квартира №134	сумма задолженности	4 807 руб.97 коп.
6.	Квартира №225	сумма задолженности	2 577 руб.20 коп.
7.	Квартира №283	сумма задолженности	5 895 руб.60 коп.
8.	Квартира №400	сумма задолженности	3 674 руб.70 коп.
9.	Квартира №486	сумма задолженности	10 555 руб.80 коп.
10.	Квартира №487	сумма задолженности	5 191 руб.20 коп.
11.	Квартира №513	сумма задолженности	23 053 руб.80 коп.

Всего сумма задолженности на 01.01.2018 г. по взносу на капитальный ремонт составляет 96 379 руб.18 коп.

С неплательщиками по жилищно-коммунальным, прочим услугам и взносам на капитальный ремонт постоянно ведётся работа. Выписываются уведомления о числящейся задолженности по оплате жилищно-коммунальных, прочих услуг и взносов на капитальный ремонт, которые отправляются через Почту России заказными письмами, подаются иски в суды общей юрисдикции, ведётся судебное и исполнительное делопроизводство.

- Протоколы заседаний правления ЖСК «Адлер» за 2017 год.

В 2017 году было проведено девять заседаний правления ЖСК «Адлер» и предоставлены протоколы:

- № 1 от 26 января 2017 г.;
- № 2 от 16 февраля 2017 г.;
- № 3 от 14 марта 2017 г.;
- № 4 от 30 марта 2017 г.;
- № 5 от 29 мая 2017 г.;
- № 6 от 27 июня 2017 г.;
- № 8 от 17 августа 2017 г.;
- № 9 от 20 сентября 2017 г.;
- № 10 от 14 декабря 2017 г.

Все протоколы оформлены и подписаны.

Заключение ревизионной комиссии некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация содействия развитию управления многоквартирными домами «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК»» по итогам проведения проверки финансово-хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива «Адлер» за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.:

I. Ревизионная комиссия установила:

1. Документация бухгалтерии ведётся полностью и в соответствии с законодательством РФ. Замечаний нет.
2. Отчётность ЖСК «Адлер» в ИФНС, ПФР и ФСС формируется верно и предоставляется в сроки, определенные законодательством РФ. Замечаний нет.
3. Ревизионная комиссия подтверждает целесообразность основных затрат на работы (услуги) по заключенным ЖСК «Адлер» договорам, расходным материалам, оборудованию и прочее.
4. Трудовые договора, дополнительные соглашения к трудовым договорам заключены с работниками ЖСК «Адлер» в соответствии с действующим законодательством ТК РФ.
5. Ревизионная комиссия установила, что расходы по статье «заработная плата» ведутся согласно штатному расписанию, заключенным трудовым, гражданско-правовым договорам и условиям этих договоров.
6. Оплата ресурсоснабжающим организациям и поставщикам услуг, в целом по жилищно-строительному кооперативу «Адлер» производится своевременно.
7. С неплательщиками жилищно-коммунальных платежей, прочих услуг и взносов на капитальный ремонт ведётся претензионная работа. Выписываются уведомления о числящейся задолженности, которые отправляются через Почту России заказными письмами, подаются иски в суды общей юрисдикции, ведётся судебное и исполнительное делопроизводство.
8. Состояние учёта начисленной квартплаты:
 - расчётные ведомости по квартплате ведутся;
 - ведомость учёта квартплаты ведётся;
 - банковские документы имеются;
 - льготные документы на ветеранов и инвалидов в соответствующие организации подаются своевременно (копии для начисления льгот).
9. Представлены протоколы общих собраний членов ЖСК «Адлер» и заседаний правления. В протоколах заседания правления рассматриваются общие вопросы, касающиеся ремонта, содержания многоквартирного дома и выносятся постановления (решения) по каждому вопросу повестки дня.
10. Нецелевого использования денежных средств не выявлено.

II. Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Решить вопрос по ведению бухгалтерского учёта автоматизировано с использованием программного обеспечения.
2. Рекомендуются подготовить документы и направить иски в суд о взыскании долгов со злостных неплательщиков, активизировать претензионную работу.
3. Привести должностную инструкцию «Уборщика офиса» в соответствие с ТК РФ.
4. При проведении работ по герметизации межпанельных швов по заявкам собственников, к актам выполненных работ прикладывать ведомости с указанием №№ квартир, Ф.И.О. собственников и подписью собственника о выполнении данных работ.

III. Выводы ревизионной комиссии:

В ходе проверки ревизионной комиссии некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация содействия развитию управления многоквартирными домами «Объединение ТСЖ, ЖСК

и ЖК»» финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Адлер» за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. не было обнаружено грубых нарушений установленного порядка ведения бухгалтерского и налогового учёта, которые могли бы существенно повлиять на достоверность данных финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.

Проанализировав показатели деятельности, организацию учёта в ЖСК «Адлер» ревизионная комиссия Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация содействия развитию управления многоквартирными домами «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК» пришла к выводу:

признать финансово-хозяйственную деятельность ЖСК «Адлер» в проверяемом периоде с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. удовлетворительной.

Настоящий акт (на 8 листах) составлен и подписан в трёх экземплярах, один из которых передан в правление ЖСК «Адлер», второй в НП «Саморегулируемая организация содействия развитию управления многоквартирными домами «Объединение ТСЖ, ЖСК и ЖК»», а третий остается в ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:



В.А. Григорьев

Члены ревизионной комиссии: ревизор



В.В. Никитюк



Н.Ю. Лапченко

С актом ознакомлены и один экземпляр получили:

Председатель правления ЖСК «Адлер»



А.Ю. Сумичев

Главный бухгалтер ЖСК «Адлер»



Ю.В. Воронина

