

АКТ

проверки финансовой и хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива «Онежский» за 2022 год (с 01.01.2022 по 31.12.2022).

г. Москва

17 февраля 2023г.

Основание: Жилищный кодекс РФ, Устав ЖСК «Онежский»

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Онежский» за 2022 год проводилась ревизионной комиссией в следующем составе:

Председатель ревизионной комиссии

Костылева Ольга Александровна

Члены комиссии:

Московская Татьяна Петровна

Пустарнакова Лариса Валерьевна

В соответствии с действующим уставом органами управления ЖСК являются:

- общее собрание членов ЖСК - высший орган управления ЖСК;
- Правление ЖСК - исполнительный орган.

Ответственность за соблюдение применяемого законодательства РФ при совершении финансово-хозяйственных операций несет Правление ЖСК «Онежский».

Ответственным лицом в период с 01.01.2022 по 31.12.2022 год был Председатель Правления ЖСК Аваева Ольга Борисовна с правом первой подписи.

Бухгалтерский учет в 2022г. по настоящее время осуществлялся силами главного бухгалтера, который вел оперативный учет имущества, обязательств и хозяйственных операций, осуществляемых ЖСК, руководствуясь действующим законодательством и нормативными актами.

По окончании отчетного периода составлялась бухгалтерская и налоговая отчетность ЖСК.

Ревизия осуществлялась путем проверки банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчетов по квартплате, обязательных отчетов в налоговую инспекцию и фонды.

В ходе проведения ревизии были рассмотрены следующие вопросы:

- проверка проведенной инвентаризации имущества и обязательств ЖСК;
- правильность начисления и распределения между собственниками жилых и нежилых помещений размеров платы, связанные с управлением, содержанием, текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.
- правильность начисления и применение тарифов по представлению коммунальных услуг населению.
- проверка соответствия бюджета ЖСК источникам поступления средств в 2022 году на заявленную в уставе деятельность, на какие цели предполагалось израсходовать эти средства и фактическое исполнение бюджета ЖСК (смета) за 2022 год.

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств.

Для проведения инвентаризации в ЖСК была создана постоянно действующая ревизионная комиссия на основании решения общего собрания № 18/12/21 от 18.12.2021г. В проверке фактического наличия имущества участвовали материально ответственные за это имущество лица.

Остаток в кассе ЖСК по состоянию на 31.12.2022г. составляет 109,16 руб., что соответствует остатку по кассовой книге на ту же дату.

На начало проверяемого периода 01.01.2022г. остаток денежных средств на расчетном счете составлял 1 735 946,45 руб.

Поступило денежных средств за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. – 23 386 027,89 руб., в т.ч.:

- оплата ЖКУ 19 307 920,19 руб.
- возмещение выпадающих доходов (льготы) 2 702 966,74 руб.
- арендная плата и агентское вознаграждение 763 245,52 руб.
- оплата ЖКУ ГБУ «Жилищник» 495 398,67 руб.
- Департамент имущества г. Москвы (по решению суда) 116 496,77 руб.

Израсходовано денежных средств за период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г. – 22 793 232,12 руб., в т.ч.:

коммунальные услуги

- оплачено ПАО «МОЭК» (ГВС и отопление) – 9 266 439,73 руб., в т.ч. корректировка платы за отопление 2021г. 1 266 658,99 руб.
- оплачено АО МОСВОДОКАНАЛ (ХВС и водоотведение) – 2 205 743,00 руб.
- оплачено ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» (вывоз мусора) -1 592 797,30 руб.
- оплачено ПАО «Ростелеком» (антенна) – 830 672,50 руб.
- оплачено ФГУП РСВО (радио) – 193 865,05 руб.
- оплачено ИП Карпеев С.П. (домофон) – 126 360,00 руб.

содержание общедомового имущества и управление домом

- за аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования дома (ООО «АЛЬТЕРНАТИВА») - 97 561,93 руб.
- за дератизацию (ГУП «Московский городской центр дезинфекции») – 12 499,80 руб.
- за техническое обслуживание систем ДУ и ППА (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 341 219,52 руб.
- за техническое обслуживание внутреннего пожарного водопровода (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 120 000 руб.
- за техническое обслуживание вентиляционных каналов (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 110 000 руб.
- за выполнение электроизмерительных работ (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 100 000,00 руб.
- за техническое обслуживание лифтов (ООО «Первая Лифтовая Компания») – 699 454,80 руб.
- за содержание и текущий ремонт дома (ООО «ОК «НАВА») – 2 673 750,12 руб.
- за комплексную мойку мусоропроводов (ООО «ВОДАМОЙ») – 75 000 руб.
- оплачено АО «Мосэнергосбыт» (освещение) – 440 587,60 руб.
- за обслуживание компьютерных программ («1С Инфокрафт: формула ЖКХ», «Астрал Отчетность», Диадок) – 44 080,00 руб.
- за расчетно-кассовое обслуживание (Сбербанк, МИнБанк) – 73637,47 руб.
- за юридические услуги (взыскание задолженности по оплате ЖКУ) – 73 000 руб.
- госпошлина (судебные иски по взысканию задолженности по оплате ЖКУ) – 5 547,91 руб.
- за обучение сотрудников, обслуживание программы ГИС ЖКХ -18 336,00 руб.
- за полис обязательного страхования лифтов (АО «Страховая компания «ПАРИ») – 2 300,00 руб.
- заправка картриджей для принтера 12 шт. (ИП Карасёв С.В.) – 7 050,00 руб.
- за реестр собственников дома 337 помещений (ИП Ромащенко А.В.) – 6002,00 руб.
- оплачено ООО «КОМУС» (канц. и хоз.товары, бумага А-4 для принтера) – 20 327,79 руб.
- перечислена на банковские карты зар.плата сотрудников – 1 952 024,54 руб.
- перечислен НДС/ФЛ с зар.платы сотрудников – 321 844,00 руб.
- перечислены обязательные страховые взносы с зар.платы – 747 834,76 руб.
- перечислен налог при УСНО – 28 653,00 руб.
- оплачены услуги сотовой связи (МТС) – 13 035,00 руб.
- получены наличные денежные средства на выплату зар.платы (Сбербанк) – 202 100,00 руб.
- получены наличные денежные средства на хоз.нужды, оплату услуг (Сбербанк) – 60 322,00 руб., в т.ч.: хозяйственные расходы и работы по дому – 41 087,12 руб. почтовые расходы – 3 455,11 руб.
- оплата электроэнергии и взносов на кап.ремонт по кв. № 201 – 13 379,77 руб.
- сертифицированный защищенный носитель Рутокен для ЭЦП – 2 400,00 руб.

оплата работ по ремонту общедомового имущества, не предусмотренных сметами

- ремонт лифта рег.№ 114698 в 1-м подъезде (ООО «ПЛК») -224 382,29 руб.
- ремонт АВР (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 35 000,00 руб.
- замена металлической двери входной группы 2 подъезда (ИП Томчук Э.М.) – 62 164,00 руб.
- ремонт домофона, замена контроллера, замена доводчиков (ООО «ФОРТО») – 9 640,00 руб.

По состоянию на 01.01.2023г. остаток денежных средств на расчетном счете – 2 328 742,22 руб.

Итого денежных средств на 01.01.2023г. – 2 328 851,38 руб.

Сумма выставленных ЖСК в январе 2022г. поставщиками услуг счетов за декабрь 2022г. составляет **1 819 858,51** (Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами):

- ПАО МОЭК – 839 407,14 руб. (за декабрь) оплачено 17.01.2023г. п/п № 9
- ПАО МОЭК - 605 021,04 руб. (перерасчет за 2022г.) оплачено 17.01.2023г. п/п № 9
- Ростелеком - 73 702,50 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2023г. п/п № 2
- Мосводоканал – 200 356,21 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2023г. п/п № 3
- Радио - 16 011,22 руб. (за декабрь) оплачено 23.01.2023г. п/п № 11
- Мосэнергосбыт - 43 240,40 руб. (за декабрь) оплачено 16.01.2023г. п/п № 8
- Домофон - 42 120,00 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2023г. п/п № 1

На 01.01.2023г. задолженности за арендаторами перед ЖСК не имеется.

Результаты инвентаризации расчетов с собственниками квартир по оплате ЖКУ занесены в Акт инвентаризации. Задолженность по оплате ЖКУ за собственниками квартир по состоянию на 31.12.2022г. составляет **2 085 393,32** рублей, в том числе задолженность за декабрь 2022г. (краткосрочная задолженность) – **1 247 791,63** рублей. Долгосрочная задолженность (свыше 3-х месяцев) за собственниками составляет **837 601,69** рублей.

При сверке расчетов с работниками организации невыплаченные суммы по оплате труда не выявлены.

Заработная плата начислялась согласно штатному расписанию, утвержденному приказом № 3 от 01.07.2021 года. Заработная плата выплачивается в установленные сроки, НДФЛ и страховые взносы в ПФР и ФСС перечисляются в сроки, установленные законодательством.

Заработная плата лицам, фактически не выполняющим трудовые обязанности, не начислялась и не выплачивалась.

Инвентаризация денежных средств проводится путем сверки числящихся сумм на счетах бухгалтерского учета, с данными выписок учреждения банка.

По результатам проведенной инвентаризации все данные полностью отражены в годовой отчетности ЖСК.

Применяемый порядок начисления платежей.

На общем собрании собственников помещений были утверждены следующие тарифы на 2022 год:

- за содержание и ремонт общедомового имущества (ставка Правительства Москвы):

28,48 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (выше 1-го этаж)

23,86 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (1-й этаж)

- за прочие расходы - 5,50 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц.

Тарифы за коммунальные услуги для населения и других потребителей (помещение ГБУ «Жилищник») утверждены Приказами ДЭПиР г.Москвы от 15.12.2021г. за № 312-ТР, № 313-ТР и № 315-ТР и от 09.11.2021г. № 170-ТР.

Согласно ведомости расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений в 2022 году начислено платежей - **22 322 382,16** руб. в том числе:

- содержание и ремонт ОДИ - 6 181 700,04 руб.
- прочие расходы - 1 201 662,00 руб.
- радио - 190 986,56 руб.
- антенна - 809 922,50 руб.
- домофон - 177 660,00 руб.
- отопление - 7 413 420,17 руб.
- горячее водоснабжение - 2 687 142,52 руб.
- холодное водоснабжение - 945 228,00 руб.
- водоотведение - 1 125 915,13 руб.

Начисления по всем видам услуг выполнены правильно.

ЖСК осуществляет плату за коммунальные услуги на основании счетов, предъявляемых поставщиками данных услуг, которые формируются согласно утвержденным тарифам и показаниям приборов учета, установленных в доме. Расчеты с владельцами квартир по коммунальным услугам в течении расчетного года осуществлялись по нормативным величинам для собственников, у которых не установлены квартирные приборы учета и по показаниям квартирных приборов учета с собственниками, установившими их (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Проверка перерасчета платы за отопление за 2022г.

В январе 2023г. в соответствии с выставленным ПАО «МОЭК» счетом № 20180181222 от 31.12.2022г. за декабрь 2022г. был сделан следующий перерасчет платы за отопление 2022г.:

- фактический объем тепловой энергии за 2022г. – 2 468,33 гкал на сумму 6 511 013,87 руб.
- объем потребления, принятый ПАО «МОЭК» к начислению платы за отопление за 2022г. – 2 241,696 гкал на сумму 5 905 992,83 руб.

Сумма перерасчета платы за отопление 2022г. составила 605 021,04 руб.
(6 511 013,87 руб. - 5 905 992,83 руб.).

- объем потребления, принятый ЖСК «Онежский» к начислению платы за отопление за 2022г. – 2 338,704 гкал на сумму 6 161 570,99 руб.

Сумма перерасчета платы за отопление 2022г. составила 349 442,88 руб.
(6 511 013,87 руб. - 6 161 570,99 руб.).

В соответствии с факсограммой ДЖКХиБ г.Москвы от 22.02.2022г. № 01-01-11-892/22 перерасчет по услуге отопление за 2022 год будет производиться равномерными долями до декабря 2023г.
(605 021,04 руб. / 12 мес. = 50 418,42 руб. в месяц / 18 244,7 м² = 2,76 руб./м²)

После перерасчета денежные средства в размере 255 578,16 руб. (605 021,04 руб. - 349 442,88 руб.) будут направлены на погашение затрат по ремонту общедомового имущества. (решение общего собрания собственников и членов ЖСК «Онежский» от 12.05.2017г.)

Выставленный ПАО «МОЭК» счет за декабрь 2022г. на сумму 1 444 428,18 руб., в т.ч. корректировка за 2022г. 605 021,04 руб., оплачен ЖСК «Онежский» в полном объеме.

Нарушений в расчетах платы за отопление в 2022г. и перерасчете платы за отопление 2022г. в январе 2023г. не выявлено.

Учет по статьям расхода сметы и финансового плана 2022 года.

Для проверки был представлен отчет «Исполнение сметы доходов и расходов за 2022 год» с отражением факта доходов и расходов методом начисления (Отчет прилагается).

1. Сумма планируемых доходов за отчетный год по смете составила 6 310 495,87 руб.

Сумма фактических расходов за отчетный год по смете составила 6 291 117,01 руб.

Экономия средств по смете за 2022 год составила 19 378,86 руб.

Оплата по смете на содержание и ремонт жилья в 2022г. составила 6 136 990,63 руб.

Недобор денежных средств по смете на содержание и ремонт за 2022г. составляет 173 505,24 руб.

2. Сумма планируемых доходов по финансовому плану (смета доходов и расходов) на прочие расходы за 2022г. составила 2 008 150,20 руб.

Общий доход по финансовому плану за 2022г. составил 1 899 470,29 руб., в т.ч.:

- собственники жилого дома № 22 по ул. Онежская оплатили за 2022г. 1 009 728,00 руб.

- внереализационные доходы (аренда, агентское вознаграждение) за 2022г. - 773 245,52 руб.

- возмещено расходов на юридические услуги за предыдущие годы - 116 496,77 руб.

Сумма расходов по финансовому плану за 2022г. - 2 388 911,34 руб.

Перерасход средств по финансовому плану за 2022г. составил 380 761,14 руб., в т.ч. ремонтные работы общедомового имущества, не предусмотренные сметой – 331 186,29 руб.:

- ремонт лифта рег.№ 114698 в 1-м подъезде (ООО «ПЛК») -224 382,29 руб.
- ремонт АВР (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 35 000,00 руб.
- замена металлической двери входной группы 2 подъезда (ИП Томчук Э.М.) – 62 164,00 руб.
- ремонт домофона, замена контроллера, замена доводчиков (ООО «ФОРТО») – 9 640,00 руб.

ЖСК «Онежский» смету доходов и расходов на содержания жилья исполнил в полном объеме.

Для исполнения финансового плана (сметы доходов и расходов) на прочие расходы за 2022г. были использованы денежные средства из резервного фонда ЖСК «Онежский» в размере 274 957,02 руб.

Для покрытия перерасхода средств по финансовому плану за 2022г. в размере 105 804,12 руб. (380 761,14 руб. - 274 957,02 руб.) необходимо будет использовать денежные средства из резервного фонда, сформированного в 2023 году.

Проверка расчетов с бюджетом

В проверяемом отчетном периоде ЖСК вел хозяйственную деятельность по упрощенной системе налогообложения с объектом налогообложения «Доходы»

Учет налога при упрощенной системе налогообложения.

Согласно книге доходов и расходов доходы, полученные от аренды нежилых помещений и прочие доходы, составили в 2022г. 773 245,52 руб. Начислен налог в размере 23 197 руб. Налог в полном объеме перечислен в бюджет.

Учет налога на доходы физических лиц

В 2022 году ЖСК удержан с выплат по заработной плате физических лиц налог на доходы в сумме 321 844 руб. Налог в полном объеме перечислен в бюджет.

Исполнение рекомендаций ревизионной комиссии по итогам проверки за 2022г.

На основании рекомендаций по решению вопроса о долгосрочных задолженностях по оплате ЖКУ собственников МКД в 2022г. была продолжена активная досудебная работа с должниками, в результате которой была погашена задолженность в размере 564 237,74 руб.

ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕРКИ

Ревизионная комиссия подтверждает:

- правильность начисления и применения тарифов по представлению коммунальных услуг;
- правильность начисления и распределения между собственниками жилых и нежилых помещений размеров платы на содержание, управление и текущий ремонт дома;
- правильность результатов инвентаризации имущества и обязательств ЖСК;
- финансово-хозяйственные операции, проводившиеся ЖСК в период с 01.01.2022г. по 31.12.2022г., соответствуют уставной деятельности ЖСК «Онежский» и заключенным договорам.

В ходе проведения инвентаризации не обнаружены излишки или недостачи денежных средств.

Рекомендации.

1. Председателю правления и членам правления ЖСК продолжить применять меры по обеспечению полноты и своевременности поступления средств от собственников помещений.
2. Вынести на общее собрание вопрос об увеличении в 2023г. тарифа на прочие расходы для формирования резервного фонда.

Председатель ревизионной комиссии

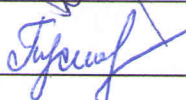


О.А.Костылева

Члены комиссии



Т.П.Московская



Л.В.Пустарнакова