

АКТ

проверки финансовой и хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива «Онежский» за 2022 год (с 01.01.2023 по 31.12.2023).

г. Москва

15 марта 2024г.

Основание: Жилищный кодекс РФ, Устав ЖСК «Онежский»

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Онежский» за 2023 год проводилась ревизионной комиссией в следующем составе:

Председатель ревизионной комиссии

Костылева Ольга Александровна

Члены комиссии:

Дуплина Татьяна Николаевна

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 01.01.2023 по 31.12.2023 год был Председатель Правления ЖСК Аваева Ольга Борисовна с правом первой подписи.

Бухгалтерский учет в 2023г. 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 2023 году на заявленную в уставе деятельность, на какие цели предполагалось израсходовать эти средства и фактическое исполнение бюджета ЖСК (смета) за 2023 год.

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств.

Для проведения инвентаризации в ЖСК была создана постоянно действующая ревизионная комиссия на основании решения общего собрания № 07/12/23 от 07.12.2023г. В проверке фактического наличия имущества участвовали материально ответственные за это имущество лица.

25 апреля 2023г. был закрыт расчетный счет № 4070381060070000105 в АО «МИнБанк» в связи с его присоединением к ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК». Остаток денежных средств в размере 248 019,14 руб. переведен на расчетный счет ЖСК «Онежский» в ПАО СБЕРБАНК.

Остаток в кассе ЖСК по состоянию на 31.12.2023г. составляет 346,15 руб., что соответствует остатку по кассовой книге на ту же дату.

На начало проверяемого периода 01.01.2023г. остаток денежных средств на расчетном счете составлял 2 328 742,22 руб.

Поступило денежных средств за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. – 25 457 088,33 руб., в т.ч.:

- оплата ЖКУ 21 561 241,01 руб.
- возмещение выпадающих доходов (льготы) 2 734 855,20 руб.
- арендная плата и агентское вознаграждение 838 278,21 руб.
- оплата ЖКУ ГБУ «Жилищник» 322 713,91 руб.

Израсходовано денежных средств за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. – 24 933 829,38 руб., в т.ч.:

- перевод остатка денежных средств в связи с закрытием расчетного счета в АО «МИнБанк» на расчетный счет в ПАО СБЕРБАНК – 248 019,14 руб.

коммунальные услуги

- оплачено ПАО «МОЭК» (ГВС и отопление) – 10 722 020,98 руб.
- оплачено АО МОСВОДОКАНАЛ (ХВС и водоотведение) – 2 472 516,16 руб.
- оплачено ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» (вывоз мусора) -1 597 215,12 руб.
- оплачено ПАО «Ростелеком» (антенна) – 874 892,50 руб.
- оплачено ФГУП РСВО (радио) – 202 940,21 руб.
- оплачено ИП Карпеев С.П. (домофон) – 210 600,00 руб.

содержание общедомового имущества и управление домом

- за аварийно-техническое обслуживание систем инженерного оборудования дома (ООО «АЛЬТЕРНАТИВА») – 91 322,76 руб.
- за дератизацию (ГУП «Московский городской центр дезинфекции») – 12 499,79 руб.
- за техническое обслуживание систем ДУ и ППА (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 396 000,00 руб.
- за техническое обслуживание внутреннего пожарного водопровода (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 138 800,00 руб.
- за техническое обслуживание вентиляционных каналов (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 110 000,00 руб.
- за техническое обслуживание лифтов (ООО «Первая Лифтовая Компания») – 769 400,40 руб.
- за содержание и текущий ремонт дома (ООО «ОК «НАВА») – 2 972 564,52 руб.
- за комплексную мойку мусоропроводов (ООО «ВОДАМОЙ») – 75 000,00 руб.
- оплачено АО «Мосэнергосбыт» (освещение) – 489 957,80 руб.
- за обслуживание компьютерных программ («1С Инфокрафт: формула ЖКХ», «Астрал Отчетность», Диадок) – 59 800,00 руб.
- за расчетно-кассовое обслуживание (Сбербанк, МИнБанк) – 62 628,31 руб.
- за юридические услуги (взыскание задолженности по оплате ЖКУ) – 30 000,00 руб.
- госпошлина (судебные иски по взысканию задолженности по оплате ЖКУ – 7 472,31 руб.
- за обучение сотрудников, обслуживание программы ГИС ЖКХ -18 336,00 руб.
- за полис обязательного страхования лифтов (АО «Страховая компания «ПАРИ») – 4 600,00 руб.
- за реестр собственников дома 337 помещений (ИП Ромашенко А.В.) – 6 265,00 руб.
- оплачено ООО «КОМУС» (канц. и хоз.товары, бумага А-4 для принтера) – 31 368,25 руб.
- приобретение светильников светодиодных уличных 6 шт. (ООО «Русский Свет») -12 960,00 руб.
- ремонт домофона, замена контроллера, замена доводчиков (ООО «ФОРТО») – 5 560,00 руб.
- перечислена на банковские карты зар.плата сотрудников – 1 937 336,14 руб.
- перечислен НДФЛ с зар.платы сотрудников – 319 661,00 руб.
- перечислены обязательные страховые взносы с зар.платы – 734 006,99 руб.
- перечислен налог при УСНО – 21 296,00 руб.
- оплачены услуги сотовой связи (МТС) – 14 100,00 руб.
- получены наличные денежные средства на выплату зар.платы (Сбербанк) – 202 000,00 руб.
- получены наличные денежные средства на хоз.нужды, оплату услуг (Сбербанк) – 82 689,00 руб., в

т.ч.:

- хозяйственные расходы и работы по дому – 30 500,72 руб.
- приобретение компьютера (системный блок) – 31 800,00 руб.
- почтовые расходы – 4 190,62 руб.
- оплата взносов на кап.ремонт по кв. № 201 – 10 177,76 руб.
- антивирус Касперский – 1 149,00 руб.

По состоянию на 01.01.2024г. остаток денежных средств на расчетном счете – 2 852 001,17 руб.

Итого денежных средств на 01.01.2024г. – 2 852 347,32 руб.

Сумма выставленных ЖСК в январе 2024г. поставщиками услуг счетов за декабрь 2023г. составляет **1 232 236,52** (Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами):

- ПАО МОЭК – 845 346,59 руб. (за декабрь) оплачено 16.01.2024г. п/п № 8
- Ростелеком - 72 540,00 руб. (за декабрь) оплачено 06.02.2024г. п/п № 23
- Мосводоканал – 255 781,57 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2024г. п/п № 2
- Радио - 16 814,16 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2024г. п/п № 1
- Мосэнергосбыт - 41 754,20 руб. (за декабрь) оплачено 16.01.2024г. п/п № 7

На 01.01.2024г. 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 31.12.2023г. составляет **2 086 853,53** рублей, в том числе задолженность за декабрь 2023г. (краткосрочная задолженность) – **1 026 453,73** рублей. Долгосрочная задолженность (свыше 3-х месяцев) за собственниками составляет **1 060 399,80** рублей, в т.ч. свыше 12 месяцев 879 887,03 руб. (находится в судебном производстве).

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 2023 год:

- за содержание и ремонт общедомового имущества (ставка Правительства Москвы):
 - 31,63 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (выше 1-го этаж)
 - 26,50 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (1-й этажа)
- за прочие расходы - 5,50 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (январь-март 2023г.)
 - 7,50 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (апрель-декабрь 2023г.)

Тарифы за коммунальные услуги для населения и других потребителей (помещение ГБУ «Жилищник») утверждены Приказами ДЭПиР г.Москвы от 15.11.2022г. за № 186-ТР, от 17.11.2022г. № 285-ТР, №и286-ТР и № 288-ТР.

Согласно ведомости расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений в 2023 году начислено платежей - 24 256 499,38 руб. в том числе:

- содержание и ремонт ОДИ - 6 865 427,16 руб.
- прочие расходы - 1 529 388,00 руб.
- радио - 200 426,64 руб.
- антенна - 848 510,00 руб.
- домофон - 177 660,00 руб.
- отопление - 7 762 853,88 руб.
- горячее водоснабжение - 2 934 285,70 руб.
- холодное водоснабжение - 1 043 740,08 руб.
- водоотведение - 1 301 463,52 руб.
- обращение с ТКО - 1 592 744,40 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 2023г.

В январе 2024г. в соответствии с выставленным ПАО «МОЭК» счетом № 20180181223 от 31.12.2023г. за декабрь 2023г. был сделан следующий перерасчет платы за отопление 2023г.:

- фактический объем тепловой энергии за 2023г. – 2 456,822 гкал на сумму 7 155 567,69 руб.

- объем потребления, принятый ПАО «МОЭК» к начислению платы за отопление за 2023г. – 2 468,328 гкал на сумму 7 189 079,35 руб.

Сумма перерасчета платы за отопление (экономия) 2023г. составила 33 511,66 руб. (7 189 079,35 руб. - 7 155 567,69 руб.).

В квитанциях на оплату ЖКУ за январь 2024г. по строке «Пер-т отоплен. за 2023» произведен возврат переплаты из расчета 1,84 руб. за 1 кв.м (33 511,66 руб. / 18244,7 кв.м = 1,84 руб./м²).

Нарушений в расчетах платы за отопление в 2023г. и перерасчете платы за отопление 2023г. в январе 2024г. не выявлено.

Учет по статьям расхода сметы и финансового плана 2023 года.

Для проверки был представлен отчет «Исполнение сметы доходов и расходов за 2023 год» с отражением факта доходов и расходов методом начисления (Отчет прилагается).

1. Сумма планируемых доходов за отчетный год по смете составила 6 960 918,74 руб.

Сумма фактических расходов за отчетный год по смете составила 6 848 725,17 руб.

Экономия средств по смете за 2023 год составила 112 193,57 руб.

2. Сумма планируемых доходов по финансовому плану (смета доходов и расходов) на прочие расходы за 2023г. составила 2 312 554,80 руб.

Общий доход по финансовому плану за 2023г. составил 1 990 993,18 руб., в т.ч.:

- собственники жилого дома № 22 по ул. Онежская оплатили за 2023г. 1 213 813,01 руб.

- внереализационные доходы (аренда, агентское вознаграждение) за 2023г. - 777 180,17 руб.

Сумма планируемых расходов по финансовому плану (смета доходов и расходов) на прочие расходы за 2023г. - 2 312 554,80 руб.

Сумма фактических расходов по финансовому плану за 2023г. - 2 288 235,26 руб.

Экономия средств по смете за 2023 год составила 24 319,54 руб.

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

Перерасход средств по финансовому плану за 2022г. в размере 105 804,12 руб. в 2023 году покрыт в полном объеме.

Резервный фонд на непредвиденные расходы сформирован в 2023 году в размере 458 322,83 руб.

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 2023г. 777 180,17 руб. Начислен налог в размере 23 315 руб. Налог в полном объеме перечислен в бюджет.

Учет налога на доходы физических лиц

В 2023 году ЖСК удержан с выплат по заработной плате физических лиц налог на доходы в сумме 319 661 руб. Налог в полном объеме перечислен в бюджет.

Исполнение рекомендаций ревизионной комиссии по итогам проверки за 2023г.

На основании рекомендаций по решению вопроса о долгосрочных задолженностях по оплате ЖКУ собственников МКД в 2023г. была продолжена активная досудебная работа с должниками, в результате которой была погашена задолженность в размере 325 301,30 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 01.01.2023г. по 31.12.2023г., 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 о повышении в 2024г. заработной платы куратора консьержной службы и внесении соответствующих изменений в штатное расписание.

Председатель ревизионной комиссии

 О.А.Костылева

Члены комиссии

 Т.Н.Дуплина