

АКТ

проверки финансовой и хозяйственной деятельности Жилищно строительного кооператива
«Онежский,» за 2017 год (с 01.01.2017 по 31.12.2017).

г. Москва

09 апреля 2018г.

Основание: Жилищный кодекс РФ, Устав ЖСК «Онежский»

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Онежский» за 2017 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 01.01.2017 по 31.12.2017 год был:

Председатель Правления ЖСК-Аваева Ольга Борисовна с правом первой подписи.

Бухгалтерский учет в 2017 г по настоящее время в ЖСК 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:

-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 проведенной инвентаризации имущества и обязательств ЖСК;

-проверка соответствия бюджета ЖСК источникам поступления средств в 2017 году на заявленную в уставе деятельность, на какие цели предполагалось израсходовать эти средства и фактическое исполнение бюджета ЖСК(смета) за 2017год.

Применяемый порядок начисления платежей.

На общем собрании собственников помещений были утверждены следующие тарифы на 2017 год.

-за содержание и ремонт ж/д (I-ое полугодие) - 26,53 руб. за 1 кв.м общей площади квартиры в месяц

-за содержание и ремонт ж/д(2-ое полугодие) - 27,6 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц

-за прочие расходы (до 30.04.2017г) -3,5 руб за 1кв.м площади квартиры .

-за прочие расходы (с 05.05.2017г) – 4,5 руб за 1кв.м площади квартиры.

Тарифы за коммунальные услуги для населения и других потребителей (помещение ГБУ «Жилищник») утверждены Постановлениями Правительства Москвы от 19.05.2015г. за № 280-ПП. и № 889-ПП от 15.12.2015г.

Согласно ведомости расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений в 2017 году начислено платежей - 18 440 729,04 руб. в том числе:

- содержание и ремонт ж/д - : 5 703 774,96 руб.

- прочие расходы - 912 235,00 руб.

- антенна - 704609,5 руб.
- домофон - 169020,00 руб.
- коммунальные услуги - 10 783 215,15 руб.

Начисления по всем видам услуг выполнены правильно.

На основании ст.2 п.2.2.8 Устава, ЖСК осуществляет эксплуатационное обслуживание многоквартирного дома с привлечением сторонних организаций, поэтому платежи за содержание и ремонт многоквартирного дома начисляются по тарифу, отражающему фактическую стоимость услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, которые были утверждены на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений (Протокол №22/04/17 от 22.04.2017г.)

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. По окончанию финансового года производится корректировка данных услуг. Результат корректировки коммунальных услуг отражаются в приложении №2 .

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств.

Для проведения инвентаризации в ЖСК была создана постоянно действующая ревизионная комиссия на основании решения общего собрания № 20/12/17 от 20.12.2017г. В проверке фактического наличия имущества участвовали материально ответственные за это имущество лица.

В 2017 году ЖСК приобрело материальных ценностей на сумму 196 311,07 руб., в том числе через подотчетное лицо на сумму 144 832,21 руб. Все приобретенные материалы оприходованы, указанные операции подтверждены первичными учетными документами. Списание материалов производится по утвержденным актам, что соответствует правилам бухгалтерского учета.

Кредиторская задолженность-краткосрочная ЖСК поставщиками услуг составляет 1 711 365,20 руб. Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами .

- ПАО МОЭК -1308 309,78 (за декабрь)
- Альтернатива -12478,34 руб(за декабрь)
- Ростелеком -114548,00 руб. (за декабрь)
- ФГУП РСВО-26171,45 руб.(за декабрь)
- Мосводоканал -172688,5 руб(за декабрь)
- Дезинфекция -6156,53 руб(за декабрь)
- Мосэнергосбыт -71002,6 руб.(за декабрь)

Задолженность за арендаторами 263 885,88 рублей-краткосрочная (декабрьская задолженность)

Результаты инвентаризации расчетов с собственниками квартир по обязательным взносам занесены в Акт инвентаризации . Дебиторская задолженность за собственниками квартир по обязательным взносам и платежам по состоянию на 31.12.2017г составляет 2 538 140,20 рублей. (в том числе декабрьская задолженность) Краткосрочная задолженность- 1 590 859,86 рублей

Долгосрочная задолженность за собственниками составляет 947 280,34 рубля:

- Кв.№ 23А -28157,01руб.
- Кв.№ 28 -14306,49 руб.
- Кв. №41 -42372,17 руб.
- Кв. №75 -114468,93 руб
- Кв. №82 -12570,69 руб.
- Кв.№95 -18558,58 руб
- Кв. №98 -13222,2 руб.
- Кв №124 -50561,86 руб.
- Кв. № 127 -15860,53 руб.
- Кв.№ 134 -32693,68 руб.
- Кв.№ 158 -19428,45руб.
- Кв. № 184 -12643,68руб.
- Кв.№202 -21984,83 руб.

Кв.№207	-14361,00 руб.
Кв.№220	- 29583,37руб.
Кв.№224	-30562,06 руб.
Кв. №225	-12951,85руб.
Кв. №229	-84925,31 руб.
Кв.№ 233	-49073,56 руб.
Кв.№ 236	-60377,4 руб.
Кв. №254	-22309,10руб.
Кв. №259	-55915,45руб.
Кв.№ 265	-22313,28 руб.
Кв.№ 293	-15677,66руб.
Кв.№ 298	-21079,25 руб.
Кв.№ 312	-36615,75 руб.
Кв.№ 314	-29079,24 руб.
Кв.№ 328	-32704,96 руб.
Кв.№ 332	-32922,00 руб.

Задолженность за арендаторами 245042,68 рублей-краткосрочная (декабрьская задолженность) .

Кредиторская задолженность ЖСК перед собственниками помещений отсутствует руб. Акт инвентаризации расчетов с собственниками помещений .

При сверке расчетов с работниками организации не выявлены невыплаченные суммы по оплате труда, а также суммы выданных авансов.

Остаток в кассе товарищества по состоянию на 31.12.2017 составляет 45 876,98 руб., что соответствует остатку по кассовой книге на ту же дату.

Остаток на расчетном счете товарищества составляет 4 106 277руб.,

По Депозиту 1 000 000 рублей

Итого денежных средств на 01.01.2017 г.- 5 152 153,98руб.,

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

В ходе проведения инвентаризации не обнаружены излишки или недостача товарно-материальных ценностей, денежных средств, финансовых вложений, не обнаружены ошибки в оценке того или иного имущества при приятии его к учету.

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

Учет по статьям расхода сметы и финансового плана 2017 года.

Для проверки был представлен отчет Финансовый план «Смета доходов и расходов за 2017 год (исполнение)» с отражением факта доходов и расходов методом начисления (исполнение сметы прилагается).

1, Сумма планируемых (доходов) за отчетный год по смете составила: -5 925 823,12 руб.,

Сумма расходов по сметам (за 1-е полугодие и второе полугодие) равна - 5 926 147,12руб

Собственники жилого дома на Онежской д.22 оплатили по смете на содержание и ремонт жилья в 2017г - 4 661 998,81 рублей

Недобор денежных средств по смете содержания и ремонт составляет: - 1 263 824,31рублей.

2, Сумма планируемых доходов по финансовому плану(смета доходов и расходов) на прочие расходы за 2017г составила -1 724 810,0рублей

Собственники жилого дома по Онежской 22 оплатили за 2017г : 842 419,9 рублей.

Внереализационные доходы(аренда,% от банка и пр.) за 2017г -630 317,87рублей

Общий доход по финансовому плану (смета доходов и расходов) за 2017г составил: -1 602 970,7 рублей

Недобор денежных средств по финансовому плану на прочие расходы за 2017г составил -252 072,23 рубля.

Сумма расходов по финансовому плану составляет 1 759 305,18рубля.

Убытки по прочим расходам за 2017г -286 567,4 рублей.

ЖСК «Онежский» финансовый план (смету доходов и расходов) на содержания жилья и финансовый план (смету доходов и расходов) на прочие расходы исполнили в полном объеме. Для исполнения смет за 2017г были использованы денежные средства из резервного фонда ЖСК «Онежский»

Проверка расчетов с бюджетом

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

Учет налога в связи с применением УСН.

Согласно книге доходов и расходов подлежат налогообложению доходы минус расходы. Доходы полученные от аренды нежилых помещений, размещения денежных средств на краткосрочных депозитах и другие на общую сумму 630 317,87 руб. Сумма произведенных расходов за налоговый период 608 985,46 рублей. Налоговая база составляет 21 386,41 рублей. Начислен налог в сумме 3207,96руб. по ставке 15%.

Учет налога на доходы физических лиц

В 2017 году ЖСК удержано с выплат по заработной плате физических лиц налог на доходы в сумме 265 490,00 руб. Налог в полном объеме перечислен в бюджет.

Исполнение рекомендаций ревизионной комиссии по итогам проверки за 2016г.

На основании рекомендаций по решению вопроса о долгосрочных задолженностях собственников МКД в 2017г. была проведена дополнительная работа по разъяснению мер, принимаемых к должникам, согласно ЖК РФ.

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 01.01.17 по 31.12.17, соответствуют уставной деятельности ЖСК «Онежский» и заключенным договорам.

Рекомендации.

1. Председателю правления и членам правления ЖСК продолжить применять меры по обеспечению полноты и своевременности поступления средств от собственников помещений. Ревизионная комиссия отмечает, что при сохранении или увеличении размера имеющейся дебиторской задолженности существует угроза невыполнения в 2018 году ЖСК «Онежский» своих обязательств по заключенным договорам, что может привести к приостановлению снабжения энергоносителями, водой, теплом и другими услугами, необходимыми для жизнедеятельности дома.

Председатель ревизионной комиссии _____ О.А.Костылева

Члены комиссии

Т.П.Московская

Л.В. Пустарнакова

