

АКТ

проверки финансовой и хозяйственной деятельности Жилищно-строительного кооператива «Онежский» за 2024 год (с 01.01.2024 по 31.12.2024).

г. Москва

28 февраля 2025г.

Основание: Жилищный кодекс РФ, Устав ЖСК «Онежский»

Проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Онежский» за 2024 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 01.01.2024 по 31.12.2024 год был Председатель Правления ЖСК Аваева Ольга Борисовна с правом первой подписи.

Бухгалтерский учет в 2024г. 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 2024 году на заявленную в уставе деятельность, на какие цели предполагалось израсходовать эти средства и фактическое исполнение бюджета ЖСК (смета) за 2024 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.

Остаток в кассе ЖСК по состоянию на 01.01.2024г. составляет 346,15 руб., что соответствует остатку по кассовой книге на ту же дату.

На начало проверяемого периода 01.01.2024г. остаток денежных средств на расчетном счете составлял 2 852 001,17 руб.

Поступило денежных средств за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. – 25 477 566,57 руб., в т.ч.:

- оплата ЖКУ - 21 748 537,34 руб.
- возмещение выпадающих доходов (льготы) - 2 688 087,13 руб.
- арендная плата и агентское вознаграждение - 848 481,06 руб.
- оплата ЖКУ ГБУ «Жилищник» - 192 461,04 руб.

Израсходовано денежных средств за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. – 25 124 847,03 руб., в т.ч.:

- коммунальные услуги
- оплачено ПАО «МОЭК» (ГВС и отопление) – 10 138 096,12 руб.

- оплачено АО МОСВОДОКАНАЛ (ХВС и водоотведение) – 2 784 865,54 руб.
- оплачено ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» (вывоз мусора) -1 601 636,16 руб.
- оплачено ПАО «Ростелеком» (антенна) – 871 650,00 руб.
- оплачено ФГУП РСВО (радио) – 207 770,40 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») – 91 322,76 руб.
- за дератизацию (ГУП «Московский городской центр дезинфекции») – 12 947,54 руб.
- за техническое обслуживание систем ДУ и ППА (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 440 040,00 руб.
- за техническое обслуживание внутреннего пожарного водопровода (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 154 000,00 руб.
- за техническое обслуживание вентиляционных каналов (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 110 000,00 руб.
- за выполнение электроизмерительных работ (ООО «Комплексные Системы Безопасности») – 110 000,00 руб.
- за техническое обслуживание лифтов (ООО «Первая Лифтовая Компания») – 846 339,84 руб.
- за содержание и текущий ремонт дома (ООО «ОК «НАВА») – 3 265 218,00 руб.
- за комплексную мойку мусоропроводов (ООО «ВОДАМОЙ») – 75 000,00 руб.
- оплачено АО «Мосэнергосбыт» (освещение) – 492 482,60 руб.
- за ремонт лифтов в подъездах № 1 и № 2 (ООО «ПЛК») -136 849,80 руб.
- за обслуживание компьютерных программ («1С Инфокрафт: формула ЖКХ», «Астрал Ответность», Диадок) – 57 390,00 руб.
- за расчетно-кассовое обслуживание (Сбербанк) – 58 791,07 руб.
- госпошлина (судебные иски по взысканию задолженности по оплате ЖКУ – 4 777,57 руб.
- за обучение сотрудников, обслуживание программы ГИС ЖКХ -21 492,00 руб.
- за полис обязательного страхования лифтов (АО «Страховая компания «ПАРИ») – 4 600,00 руб.
- за реестр собственников дома 337 помещений (ИП Ромашенко А.В.) – 3 658,00 руб.
- оплачено ООО «КОМУС» (канц. и хоз.товары, бумага А-4 для принтера) – 37 316,63 руб.
- ремонт домофона, замена контроллера, замена доводчиков (ООО «ФОРТО») – 15 040,00 руб.
- перечислена на банковские карты зар.плата сотрудников – 2 062 016,26 руб.
- перечислен Единый налоговый платеж – 1 110 141,78 руб.
- перечислены взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и проф.заболеваний – 5 202,96 руб.
- получены наличные денежные средства на выплату зар.платы (Сбербанк) – 202 000,00 руб.
- получены наличные денежные средства на хоз.нужды, оплату услуг (Сбербанк) – 77 842,00 руб., в т.ч.:
- хозяйственные расходы и работы по дому – 43 137,64 руб.
- оплачены услуги сотовой связи (МТС) – 16 500,00 руб.
- приобретение канцелярских товаров –1 474,00 руб.
- почтовые расходы – 1 781,75 руб.
- оплата взносов на кап.ремонт по кв. № 201 – 13 685,61 руб.
- антивирус Касперский – 1 263,00 руб.

По состоянию на 01.01.2025г. остаток денежных средств на расчетном счете – 3 204 720,71 руб.
Остаток в кассе ЖСК по состоянию на 31.12.2024г. составляет 467,06 руб., что соответствует остатку по кассовой книге на ту же дату.

Итого денежных средств на 01.01.2025г. – 3 205 187,77 руб.

Сумма выставленных ЖСК в январе 2025г. поставщиками услуг счетов за декабрь 2024г. составляет **1 409 695,14** (Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами):

- ПАО МОЭК (Отопление) – 622 153,04 руб. (за декабрь) оплачено 16.01.2025г. п/п № 11

- ПАО МОЭК (ГВС) – 369 094,66 руб. (за декабрь) оплачено 16.01.2025г. п/п № 10
- Ростелеком - 72 540,00 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2025г. п/п № 1
- Мосводоканал – 243 995,82 руб. (за декабрь) оплачено 09.01.2025г. п/п № 2
- Радио - 18 048,42 руб. (за декабрь) оплачено 10.01.2025г. п/п № 3
- Мосэнергосбыт - 41 743,20 руб. (за декабрь) оплачено 15.01.2025г. п/п № 5
- Домофон (ИП Карпеев) – 42 120,00 руб. (за 4 квартал 2024г.) оплачено 10.01.2025г. п/п №4

На 01.01.2025г. задолженности за арендаторами перед ЖСК не имеется.

Результаты инвентаризации расчетов с собственниками квартир по оплате ЖКУ занесены в Акт инвентаризации. Долгосрочная задолженность (свыше 3-х месяцев) по оплате ЖКУ за собственниками квартир по состоянию на 31.12.2024г. составляет **1 342 977,08** рублей, в т.ч. свыше 12 месяцев 1 166 323,05 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 Общим собранием членов ЖСК «Онежский» от 18.04.2024 года. Заработная плата выплачивается в установленные сроки, НДФЛ и страховые взносы в СФР 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 2024 год:

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

35,11 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (выше 1-го этаж)

29,42 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц (1-й этаж)

- за прочие расходы - 7,50 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 15.11.2022г. за № 186-ТР, от 17.11.2022г. № 285-ТР, № 286-ТР, № 288-ТР (с 01.01.2024г. по 30.06.2024г.) и от 15.12.2023г. № ДПР-ТР-285/23, № ДПР-ТР-289/23, № ДПР-ТР-290/23, № ДПР-ТР-291/23 (с 01.07.2024г. по 31.12.2024г.).

Согласно ведомости расчетов с собственниками жилых и нежилых помещений в 2024 году начислено платежей - **24 854 377,52 руб.** в том числе:

- содержание и ремонт ОДИ - 7 620 821,76 руб.
- прочие расходы - 1 638 630,00 руб.
- радио - 205 794,54 руб.
- антенна - 842 920,00 руб.
- домофон - 177 660,00 руб.
- отопление - 6 932 951,77 руб.
- горячее водоснабжение - 3 161 113,30 руб.
- холодное водоснабжение - 1 211 339,25 руб.
- водоотведение - 1 466 030,66 руб.
- обращение с ТКО - 1 597 116,24 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 2024г.

В январе 2025г. в соответствии с выставленным ПАО «МОЭК» счетом № 20459091224 от 31.12.2024г. за декабрь 2024г. был сделан следующий перерасчет платы за отопление 2024г.:

- фактический объем тепловой энергии за 2024г. – 2 810,907 гкал на сумму 8 540 290,82 руб.
- объем потребления, принятый ПАО «МОЭК» к начислению платы за отопление за 2024г. – 2 280,852 гкал на сумму 6 990 492,06 руб.

Сумма перерасчета платы за отопление 2024г. составила 1 549 798,76 руб.
(8 540 290,82 руб. - 6 990 492,06 руб.).

В квитанциях на оплату ЖКУ за 2025г. перерасчет по услуге «отопление» за 2024 год будет рассчитан равномерными долями до декабря 2025г. (1 549 798,76 руб. /12 мес./18244,7 кв.м = 7,08 руб./м2 в месяц).

Плата за отопление в 2025 году (строка в квитанции «Отопление КС») включает плату по среднемесячному объему и перерасчет за 2024г. (1/12).

Нарушений в расчетах платы за отопление в 2024г. и перерасчете платы за отопление 2024г. в январе 2025г. не выявлено.

Учет по статьям расхода сметы и финансового плана 2024 года.

Для проверки был представлен отчет «Исполнение сметы доходов и расходов за 2024 год» с отражением факта доходов и расходов методом начисления (Отчет прилагается).

1. Сумма планируемых доходов на отчетный год по смете составила 7 726 814,76 руб.

Сумма фактических расходов за отчетный год по смете составила 7 655 063,35 руб.

Экономия средств по смете за 2024 год составила 71 751,41 руб.

2. Сумма планируемых доходов по финансовому плану (смета доходов и расходов) на прочие расходы на 2024г. составила 2 404 023,00 руб.

Общий доход по финансовому плану за 2024г. составил 2 471 536,26 руб., в т.ч.:

- собственники жилого дома № 22 по ул. Онежская оплатили за 2024г. 1 623 055,20 руб.
- внебюджетные доходы (аренда, агентское вознаграждение) за 2024г. - 848 481,06 руб.

Сумма планируемых расходов по финансовому плану (смета доходов и расходов) на прочие расходы на 2024г. - 2 404 023,00 руб.

Сумма фактических расходов по финансовому плану за 2024г. - 1 886 109,70 руб.

Экономия средств по смете за 2024 год составила 585 426,56 руб.

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

Резервный фонд на непредвиденные расходы сформирован в 2024 году в размере 657 177,97 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 2024г. 848 481,06 руб. Начислен налог в размере 25 454 руб. Налог в полном объеме перечислен в бюджет.

Учет налога на доходы физических лиц

В 2024 году ЖСК удержан с выплат по заработной плате физических лиц налог на доходы в сумме 338 192 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 2024г. была продолжена активная досудебная работа с должниками, в результате которой была погашена задолженность в размере 405 700,24 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 01.01.2024г. по 31.12.2024г., 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 2025г. заработной платы и внесении соответствующих изменений в штатное расписание в соответствии со ст. 134 ТК РФ.

Председатель ревизионной комиссии



О.А.Костылева

Члены комиссии



Т.Н.Дуплина