

ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ по проверке финансовой деятельности Жилищного Кооператива № 223 за 2018 год

г. Екатеринбург

«29» мая 2019 года.

Ревизионная комиссия в составе: председатель комиссии Саитова Г.В. и члены комиссии Султанова Н.В., Пугачева Н.В., провели проверку финансовой деятельности ЖК № 223 за период 2018 финансового года.

В соответствии со статьей 147 ЖК РФ и Уставом ЖК органом управления кооператива является Правление ЖК, которое принимает решения по всем вопросам деятельности кооператива, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя Правления исполняла Осинцева Н.И. (протокол Правления №78 от 06.07.2016г., протокол Правления №96 от 04.07.2018 г.).

Члены правления, избранные общим собранием (протокол № 1 от 30.06.2016г., протокол № 1 от 29.06.2018г.):

Краев В. В.	кв.20	Перминова М.В.	кв.29
Осинцева Н. И.	кв.49	Васев И.В.	кв.163
Иванова Н.В.	кв. 96	Феофанова Л.Б.	кв. 137
Озерова И. А.	кв. 105	Гущина И.В.	кв. 65
Свяжина Р.Е.	кв.180		

Обязанности главного бухгалтера с 01 января по 31 декабря 2018 года выполняла Садовская Елена Алексеевна (Приказ от 1 февраля 2017г.).

Согласно ст.155 ЖК РФ собственниками помещений в 2018 году производились следующие ежемесячные платежи:

- Плата за содержание жилья, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- Плата за коммунальные услуги;
- Плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества;
- Целевой взнос в Резервный фонд (Протокол общего собрания от 29.06.2015г., от 29.06.2017г.)

Ревизионная комиссия проверила, что тарифы, используемые в ЖК № 223, соответствовали установленным нормативными документами, а именно:

Содержание жилья:

Постановление Администрации г. Екатеринбурга от 02.12.2016 № 2386 "Об установлении ставок платы за содержание и ремонт жилого помещения". Решение общего собрания членов ЖК № 223 Протокол № 1 от 29.06.2017 г., Протокол № 1 от 29.06.2018 г.

Водоснабжение и канализация:

Постановление РЭК Свердлов. обл. № 172-ПК от 13.12.2016 г.

"Об установлении организациям водопроводно-канализационного хозяйства Свердловской области долгосрочных тарифов в сфере холодного водоснабжения и (или) водоотведения с использованием метода индексации на основе долгосрочных параметров регулирования на 2017-2021 годы"

Тепловая энергия:

Постановление РЭК Свердлов. обл. № 206-ПК от 10.12.2015 г. "Об установлении теплоснабжающим организациям Свердловской области долгосрочных тарифов на теплоноситель и (или) горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения) с использованием метода индексации установленных тарифов на основе долгосрочных параметров регулирования на 2016–2018 годы"

Расчет начисления за тепловую энергию производится на основании фактических показаний общедомового прибора учета тепла (Постановление правительства № 354)

Электроэнергия:

Постановление РЭК Свердловской области от 25.12.2017 г. № 209-ПК

"Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей по Свердловской области на 2018 год".

Нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды:

Постановление РЭК Свердловской области от 27.08.2012 г. № 131-ПК "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях, на общедомовые нужды на территории Свердловской области" и № 132-ПК "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях, на общедомовые нужды на территории муниципального образования г.Екатеринбург" (в ред. Постановлений РЭК Свердловской области от 13.12.2012 N 205-ПК, от 22.05.2013 N 38-ПК):

ХВС - 4,85 м3/чел., ГВС - 4,01 м3/чел., ВО - 8,86 м3/чел.

Фактическое поступление денежных средств на расчетный счет ЖК № 223 по статьям «Содержание жилья», «Резервный фонд», а также их расходование отражено в таблице.

Финансовый отчет за 2018 год

№ п/п	Источники поступления доходов	Начислено	Оплачено	Израсходовано за 2018 год
	Остаток средств 2017 года по ст. Содержание жилья		1 108 318	
	Остаток средств 2017 года по статье Резервный фонд		1 310 349	
1	Целевой сбор на содержание жилья (жилые помещения)	4 575 902	4 550 249	
2	Целевой сбор на содержание жилья (нежилые помещения)	342 314	356 230	
3	Целевой сбор Резервный фонд	539 212	534 459	475 895
4	Аренда МОП (провайдеры интернет), аренда информационных щитов	163 620	214 320	
5	Проценты (полученные) по депозиту	166 804	166 804	
6	Пеня	125 051	115 510	
	Итого доходов	5 912 904	5 937 571	

№ п/п	Целевое использование обязательных платежей	Расходы (руб.)
1.	Расходы по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества дома (в т.ч. технических подвалов, кровли, техн.чердака, мест общего пользования, общедомовых и внутриквартирных приборов учета, входных групп, общедомовых вспомогательных помещений, лестниц и прочих) - всего	272 623
	- Материалы	3 200
	- Инструмент, оборудование	-
	Уборка снега, наледи и мусора с крыши дома, козырьков подъездов, прочистка ливневой канализации, водостоков	29 395
	Устранение захламления и загромождения помещений подвалов, входов в подвал, тех.чердаков и МОП	-
	Работы по подготовке жилого дома к эксплуатации в зимних условиях (ремонт кровли и межпанельных швов, тепловизионная экспертиза межпанельных швов, ремонт дверей)	111 282
	- Техническое обслуживание пластиковых окон в МОП	52 820
	- Страхование лифтов	2 300
	- Обслуживание домофона	73 626
2.	Расходы по техническому обслуживанию и ремонту общих коммуникаций и устройств (в т.ч. центрального отопления, водопровода и канализации, горячего водоснабжения, электроснабжения, лифтов, насосных установок, вентиляционных каналов и пр.	1 589 138
	- Оплата труда (в т.ч. налоги)	599 380
	- Материалы, инструмент	45 800
	Работы по подготовке к зиме (промывка и дезинфекция систем отопления, поверка приборов учета)	90 558
	- Телеинспекция сетей канализации	3 000
	- Сварочные работы на стояках ХВС в квартирах (устранение свищей)	2 073
	- Замена частично труб канализации в подвале (30п.м.)	19 352

	- Прочистка давлением дворовой канализации	36 000
	- Замена трансформаторов тока(24 шт.) в эл/щитовых дома	16 588
	- услуги сторонних организаций (тех.освидетельствование и обслуживание лифтов, АДС)	776 388
3.	Ликвидация аварий (водопровода и канализации, ГВС, центрального отопления, эл.снабжения, в т.ч.сопутствующие работы при ликвидации аварий и прочистке засоров)	-
4.	Расходы по управлению многоквартирным домом	1 776 564
	4.1. Оплата труда, в т.ч. налоги	1 348 948
	Административные расходы (банковское обслуживание, налоги, программное обеспечение, 4.2. оборудование, услуги юристов, услуги связи)	427 616
5.	Расходы на благоустройство и обеспечение санитарного состояния дома и придомовой территории, вывоз ТБО и КГМ - всего	979 319
	в том числе:	
5.1.	Уборка придомовой территории - всего	323 496
5.2.	Обеспечение санитарного состояния здания и уборка мест общего пользования - всего	397 898
5.3.	Расходы на благоустройство и озеленение (ремонт метал.ограждений,выравнивание детской площадки,ремонт тротуара в арке, покос травы, покраска бетонных урн)	28 275
5.4.	Расходы на вывоз твердых бытовых отходов (паспортизация отходов, эколог.отчет)	229 650
	Всего расходов по содержанию общего имущества МКД	4 617 644

За 2018 год получено **496634** руб. доходов от аренды МОП, процентов по депозиту банка.
Остаток средств по содержанию жилья на 31.12.2018 года **1 893 786** руб.
Остаток средств по статье Резервный фонд на 31.12.2018 года **1 373 666** руб.
(Всего **3 267 452** руб.)

Для проверки финансовой деятельности были представлены бухгалтерские документы:

- Банковские выписки
- Авансовые отчеты
- Акты на списание материалов
- Расчеты по зарплате
- Отчеты в МИФНС № 25 по Свердловской области
- Отчеты в Пенсионный фонд и Фонд социального страхования РФ
- Начисления по квартплате.
- Оборотно – сальдовая ведомость за 2018 год
- Оборотно – сальдовая ведомость по счетам 10, 51, 68, 69, 60, 70, 71, 86, 62.

Предоставлены для проверки договоры с поставщиками коммунальных ресурсов и обслуживающими организациями:

- ПАО «Т Плюс» - отпуск тепловой энергии (отопление + ГВС);
- Екатеринбургское МУП «Водоканал»- отпуск холодной воды и отведение водостоков;
- АО «Екатеринбургэнергосбыт» - отпуск электроэнергии;
- ЕМУП «Спецавтобаза» - вывоз мусора;
- ЕМУП СУЭРЖ - тех. обслуживание лифтов;
- ООО «Управляющая компания «РЭМП УЖСК» - лифтовая диспетчерская связь;
- ООО «КОНТАКТ» - Аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам жильцов;
- ООО «ВЕЛЕС – 2001» - обслуживание аварийных сигналов в лифтах;
- ООО «УК РЭМП УЖСК» - диспетчерская связь;
- ООО «ВИТАКОМ» - абонентское обслуживание домофонной сети.

Для проверки были также предоставлены договоры подряда на оказание услуг и проведение различных работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества дома.

Согласно выпискам банка за проверяемый период на счета поставщиков коммунальных услуг было перечислено 8 809 115 руб. 42 коп., в том числе:

ПАО «Т Плюс» - 5954438руб.85коп

МУП «Водоканал» - 1 422 650 руб. 06 коп.

АО «Екатеринбургэнергосбыт» - 1 421 984 руб. 73 коп.

По всем поставщикам коммунальных услуг ревизионной комиссии предъявлены акты сверок, согласно которым просроченной задолженности по расчетам за коммунальные услуги у ЖК №223 нет.

В ходе проверки расчетов по статьям «Отопление», «ГВС», «ХВС», «Электроэнергия» с собственниками жилья и поставщиками коммунальных услуг, была подтверждена обоснованная расчетная экономия:

Отопление – экономия – 60 922,77 руб.

ГВС – экономия – 207 691,09 руб.

ХВС, водоотведение - перерасход + 1593,55 руб.

Электроэнергия – экономия – 223 071,17 руб.

При определении окончательного размера суммы перерасчета собственникам помещений по коммунальным услугам из суммы экономии исключена сумма ожидаемого доначисления за 2018г. поставщиками услуг по ГВС, отоплению и водоотведению - 130805 руб., так как счета от поставщиков были выставлены не корректно (апрель, август 2018г.). Сумма перерасчета по коммунальным услугам за 2018 год составит 359 286,28 рублей.

Затраты по содержанию и текущему ремонту общего имущества, эксплуатации дома и на капитально-восстановительный ремонт (см. таблицу) документально оформлены и признаны обоснованными.

На 2018 год для управления и обслуживания ЖК № 223 штатным расписанием утверждена численность 12 человек, в том числе управленческий персонал 4 единицы. Комиссия проверила, что в течение 2018 года начисление заработной платы происходило в соответствии с утвержденным штатным расписанием, по тарифам, увеличенным с 01.02.18 г. в соответствии с действующим законодательством (ст.134 ТК РФ) на 4,0% - на уровень инфляции по данным Госкомстата России. Отчисления в ПФ и ФСС РФ производились в соответствии с законодательством. Приказы о приеме на работу, увольнении и отпусках, заявления работников, договора на оказание услуг, учет и оплата труда производилась в соответствии с ТК РФ. Нарушений при начислении заработной платы и фактов перерасхода ФОТ не выявлено.

По кадровой документации замечаний нет.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет производится оплата части канцтоваров, инвентаря и часть материалов для хозяйственных нужд кооператива, услуги связи.

Задолженность собственников по оплате ЖКУ на 01.01.2018 г. составляла: 2 078 395 руб., На 31.12.2018 г. задолженность уменьшилась на 99 836 руб., и составила 1 978 559 руб., в том числе по коммунальным услугам 1 310 793 руб., по содержанию жилья 667 766 руб. Сумма задолженности на 31.12.2018 г. включает в себя начисления за декабрь 2018 г.

	Всего	В том числе задолженность свыше 20000,00	Содержание жилья
Задолженность собственников по оплате ЖКУ на 01.01.2018	2078395	773189	651314
Задолженность собственников по оплате ЖКУ на 31.12.2018	1978559	957095	667766

Задолженность провайдеров за размещение оборудования на 31.12.2018 составила 112510 руб., в том числе просроченная задолженность ООО «Скайнет» 47300 руб., ООО «Магнит» 7200 руб.

Фактические расходы Кооператива осуществлены в пределах полученных доходов, кредитов нет.

Помощь и субсидии от государственных и частных лиц в 2018 году на счета ЖК № 223 не поступали.

Выводы: проанализировав показатели деятельности ЖК № 223, организацию учета в ЖК ревизионная комиссия пришла к выводу **признать финансовую деятельность ЖК в проверяемом периоде - 2018 финансовом году - удовлетворительной.**

Комиссией вынесены следующие предложения:

- 1. Произвести собственникам помещений по итогам 2018 года перерасчет по коммунальным услугам на сумму 359 286,28 рублей.**
- 2. Усилить работу по снижению задолженности перед ЖК по оплате собственниками ЖКУ путем привлечения их к исполнению необходимых посильных работ для нужд кооператива.**
- 3. Продолжать использовать меры воздействия:**
 - ограничение предоставления коммунальных услуг (электричество, водоотведение);
 - привлечь к работе с должниками юридические службы для снижения задолженности собственников по оплате коммунальных услуг и передачи дел должников в суды;
 - приглашать на заседания правления ЖК № 223 злостных неплательщиков для индивидуальной работы.
- 4. Рекомендовать Правлению ЖК продолжить работу по взысканию задолженности с провайдеров за аренду.**

Настоящий отчет (на пяти страницах) составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ЖК, второй - остается в ревизионной комиссии.

Председатель комиссии _____ Саитова Г.В.

Члены комиссии _____ Султанова Н.В.

_____ Пугачева Н.В.