

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЖСК «Бутово-17»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2021 ГОДА ПО 31.12.2022 Г.

г.Москва

17.03.2023 г.

I

Ревизионная комиссия ЖСК «Бутово-17» была избрана решением общего собрания собственников ЖСК «Бутово-17» (протокол № 6/н от 31 мая 2022 года) в составе 3-х человек:

1. Туровская Дарья Дмитриевна, собственник квартиры № 157;
2. Монид Елена Васильевна, собственник квартиры № 168 ;
3. Воронова Анна Михайловна, собственник квартиры №137;

Председателем Ревизионной комиссии была выбрана Туровская Дарья Дмитриевна.

II

В соответствии с п. 11.6 Устава Кооператива. Ревизионная комиссия обязана:

- Осуществлять контроль над деятельностью Кооператива;
- Проводить плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности Кооператива не реже одного раза в год;
- Представлять отчет о результатах ревизии на утверждение Общему собранию Кооператива с предоставлением рекомендаций об устранении выявленных нарушений.

III

Решением Ревизионной комиссии ЖСК назначена проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК за 24 месяца 2021-2022г. Проверка предполагала изучение финансово-хозяйственной и другой документации ЖСК, проведение анализа этих документов с целью представления членам ЖСК «Бутово-17» наиболее полной и объективной картины дел в ТСЖ. Проверкой охвачена период с 1 января 2021г. по 31 декабря 2022 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за период с 01.01.21 г. по 31.12.22 г. проводилась членами Ревизионной комиссии Туровской Д.Д., Монид Е.В., Вороновой А.М с 03 по 17 марта 2023г. в соответствии с разработанным планом:

- 1) Выполнение решений общего собрания ЖСК «Бутово-17» и Правления ЖСК, в том числе исполнение Сметы расходов ЖСК (бюджета), целевого использования обязательных платежей собственников, накопленных фондов и иных поступлений;
- 2) Законность совершенных Председателем Правления от имени ЖСК сделок и заключенных договоров.

4.2. Проверка осуществлялась на основании анализа предоставленных Правлением и бухгалтером Кооператива следующих документов:

- 1) Учредительные и регистрационные документы ЖСК, в том числе Устав ЖСК;
- 2) Протоколы заседаний Правления ЖСК за 2021.2022 г.;
- 3) Протокол общего собрания ЖСК «Бутово-17» в 2022 г.;
- 4) Трудовые договора с работниками ЖСК, кадровая документация.
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2021-22
- 6) Первичная бухгалтерская документация за 2022 г.: акты выполненных работ, банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ЖСК, расчетные ведомости, платежные ведомости, авансовые отчеты, налоговая и статистическая отчетность.

V

В ходе проверки Ревизионная комиссия ЖСК установила:

02.12.1995г. ЖСК «Бутово-17» внесено в Единый государственный реестр некоммерческих организаций;

Свидетельство о постановке на налоговый учет 77 № 002950437

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполнял:

- Горбач А.Д. (Протокол не предоставлен) в 2020-2021г.

- Бойков А. (Протокол № 6н от 31.05.2022 г.)

- Обязанности бухгалтера исполняли:

- Ермакова Т.И. (являлась гл. бухгалтером до 16.06.2022г.)

Мельцева Н.М. (являлась гл. бухгалтером с 17.06.2022-

10.08.2022г.по30.09.2022г.

-Кирилова В.В. (договор по ведению бухгалтерского учета
самозанятость с 11.10.2022г.)

**Ревизионной комиссии для ознакомления и проверки не
было предоставлено запрашиваемой отчетной документации
за 2021г.** Председатель правления ЖСК Горбач А.Н. после
сложения своих полномочий председателем правления отказался
передавать всю управленческую и отчетную документацию
избранному правлению. Главный бухгалтер Ермакова Т.И. при
увольнении также не передала никакой документации.

В соответствии с Решением общего ЖСК «Бутово-17». Кооператив управляет жилым домом
самостоятельно. Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственники
ЖСК «Бутово-17» в структуре ЖСК «Бутово-17» был избран исполнительный орган - правление
товарищества в количестве шести человек, возглавляемое Председателем Правления. В своей
деятельности Правление кооператива руководствуется Уставом ЖСК и решениями Правления,
Председатель действует на основании Устава ЖСК и Протокола общего собрания членов ЖСК № Б
31.05.2022 г.

Заключение Ревизионной комиссии: ЖСК «Бутово-17» самостоятельно управляет общим долевым
имуществом собственников жилья ЖСК «Бутово-17».

Выполнение Правлением решений общего собрания членов ЖСК «Бутово-17». В мае 2022 г.
ЖСК «Бутово-17» было проведено общее собрание собственников жилья в очно-заочной форме
(Протокол № БН от 31.05.2022г.). В голосовании приняли участие члены ЖСК, обладающие правом
голоса 10922 м². Подсчет голосов производили члены Счетной комиссии, избранные данным
собранием. Подсчет голосов произведен правильно, протокол общего собрания оформлен
надлежащим образом. Тариф обязательного платежа за ремонт и содержание общего имущества
оставлен без изменения в размере 1-е этажи 23.86 руб. 2-й и выше 28.48 руб с 1 квадратного метра
занимаемой общей площади.

Решением общего собрания ЖСК была утверждена смета доходов и расходов ЖСК на 2022 год.

Анализ управленческой отчетности ЖСК.

Комиссией была всесторонне проанализирована предоставленная управленческая отчетность.

С целью проверки полноты и обоснованности отражения расходов ревизионной комиссией были
произведены следующие мероприятия:

- Выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных товариществу.
- Выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений и кассовых отчетов ЖСК.
- Выборочная проверка авансовых отчетов.
- Выборочная проверка заключенных договоров: с ресурсоснабжающими и подрядными
организациями.
- Проверка правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления
налогов в части страховых взносов с заработной платы.

В результате проверки бухгалтерских документов за 2022 год ревизионная комиссия определила
доходную и расходную части бюджета ЖСК «Бутово-17»:

Доходная часть бюджета ЖСК «Бутово-17» за 2022г.

Период	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Воз-е льгот
Январь 2022	2647498,91	1705630,54	
Февраль 2022	2625289,61	2109924,59	
Март 2022	2570071,10	2524003,35	
Апрель 2022	2569238,28	2166916,00	
Май 2022	2484243,17	2322149,08	
Июнь 2022	2484870,06	1270346,08	
Июль 2022	2489832,76	1789352,48	
Август 2022	2090119,02	1770609,25	
Сентябрь 2022	2315238,42	1792612,49	
Октябрь 2022	2142973,53	2362593,30	
Ноябрь 2022	2276105,64	1835753,00	
Декабрь 2022	2346158,71	2336506,00	
ИТОГО за 2022 год	29041639,21	23986396,16	3400241,50

ЖСК в сумме – 606020,33

Получено в возмещение судебных расходов (возврат уплаченной госпошлины и услуг юриста, начисленные пени за просрочку платежей) – 20000руб.

Всего доход составил – 626020,33 руб.

Исполнение бюджета ЖСК «Бутово-17» в части взносов на капитальный ремонт за 2022г.:

Период	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Прочие доходы
Январь 2022	438392,94	284026,28	
Февраль 2022	438392,94	324286,65	
Март 2022	438392,94	387381,16	
Апрель 2022	438392,94	331525,40	
Май 2022	438392,94	365091,29	
Июнь 2022	438392,94	209013,26	
Июль 2022	438392,94	301468,84	
Август 2022	438392,94	404389,40	
Сентябрь 2022	438392,94	358336,25	
Октябрь 2022	438392,94	521808,01	
Ноябрь 2022	438392,94	352326,73	
Декабрь 2022	438392,94	442170,48	
ИТОГО за 2022 год	5260715,30	4281823,75	

На 31.12.2022 года накоплено на капитальный ремонт – 4372360,50 руб.

На 13.01.2022 г. общая задолженность собственников в ТСЖ с учетом предыдущих долгов составила 2321571,08 руб. Задолженность на данный момент не взыскивается в судебном порядке.

Расходная часть бюджета ЖСК «Бутово-17»

1) По расчетам с поставщиками услуг

Поставщики	Долг (+) / переплата(-) на 01.01.2022	Обороты за 2022 год		Долг (+) / переплата (-) на 31.12.2022
		Оплачено за услуги	Оказано услуг	
ООО «ТЕНЗОР» система СБИС (договор ЭЦП для электронной отчетности)		42410	19630	+22780
ООО «Служба юридической помощи в сфере ЖКХ»		100000	100000	
ИП Шамсутдинов В.А. цессия ИП Андросов Д.М		540000	540000	
ИП Петраков С.В. (ремонт копировальной техники)		4700	4700	
ИП Султанбеков И.И. (замена фурнитуры 1-й подъезд)		17000	17000	
ИП Бартязов И.Г (герметизация межпанельных швов)		196450	196450	
ИП Лобачев К.В. (герметизация межпанельных швов)		69000	69000	
Кирилова В.В. (ведение бухгалтерского учета и налогового восстановления)		128571	128571	
АО «МОСЭНЕРГОСБЫЛ» (электроэнергия ОДН)		402235,96	402235,96	
ООО «ПЭМ» (кодирование ключей)		4200	4200	
ООО «Водомой» (промывка мусоропровода)		41600	41600	
ООО «ЭНЕРГОМОНТАЖ» (замена лифтов)		4385000	4385000	
ООО «ИСБ» (обслуживание домофонов)		201227,20	201227,20	
ООО «РекоСтрой» (обслуживание инженерных коммуникаций)		1389936,00	1389936,00	
АО «МОСЛИФТ» (обслуживание лифтов)		1099872,49	1099872,49	
ООО «БИТРЕЙД» (комп-е обслуживание)		6100	6100	
ИПК ТЕХНОПРОГРЕСС АНО ДПО		8800	8800	
Курьеские услуги		5729	5729	
ООО «ТЕХНОЛОГИЯ И СЕРВИС» Реестр дома		2754	2754	
ООО «ЭлВидео» (противопожарная сигнализация, видео)		213840	213840	
ПАО «МЕГАФОН» (услуги связи)		3750	3750	
ПАО «МГТС» (оплата телефона)		7510	7510	
ООО «СИ-Консалтинг» (программа КВАРПЛАТА)		15000	15000	
ИП Ромащенко (Реестр собственников)		4000	4000	
ООО «Формула ИТ» (программа 1С)		46044	46044	
ООО «ИФ ЛЕГПРОМСОФТ» (программа Домовладелец)		70852	70852	

- 2) По расчетам с физическими лицами за выполнение работ по договорам подряда
 - 3) По заработной плате обслуживающего персонала расходы составили – 2593349,47 руб.
 - 4) По налогам и сборам в бюджет расходы составили – 537434,65 руб.
 - 5) Расходы на услуги банка по обслуживанию р/счета составили – 38380,28 руб.
 - 6) Прочие расходы по авансовым отчетам (покупка канцтоваров, материалов для ремонта электрики, сантехники в подвале, крыши, межпанельных швов и проч.) составили – 409975,37 руб.
- Штраф за не своевременное предоставление налоговой отчетности 5000руб. 2-й квартал 2022г.

Итого расходная часть составила – 12610419,42 руб.

Заключение Ревизионной комиссии:

- 1) Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ «Расходы организации».
 - 2) В ходе проверки были выявлены нарушения по начислению и выплате заработной платы. На момент проведения проверки заработная плата за 2022 г. начислена и выплачена в полном объеме в соответствии со штатным расписанием утвержденным решением правления. Однако налоговые платежи начислялись по общим правилам, без учета пониженных ставок по страховым взносам. Что повлекло потерю (переплату) по страховым взносам. Применение пониженных ставок стало возможно после внесения изменений в Налоговый кодекс Федеральным законом от 01.04.2020 № 102-ФЗ. Ставки по страховым взносам для организаций и ИП (внесенных в реестр МСП) составляют:
 - на обязательное пенсионное страхование – 22 % (если выплата меньше МРОТ), - в пределах лимита или свыше – 10 % вместо 22 %;
 - на обязательное медицинское страхование – 5 % вместо 5,1%;
 - взносы в ФСС (по нетрудоспособности и материнству) не уплачиваются.
 - 3) По срокам сдачи отчетности допущены значительные нарушения сроков что повлекло наложение административных штрафов со стороны контролирующих инстанций. Так за не своевременное предоставление налоговой отчетности 2-го квартала 2022г. ЖСК был назначен штраф 5000руб.
 - 4) Полное отсутствие взаимодействия с контролируемыми органами (запросов о состоянии расчетов с бюджетом и т.д.) привело к возникновению невозвратных переплат по налогам (за пределами исковой давности) в сумме 42999,82руб. Удалось вернуть 83032,64руб.
 - 5) Имеются нарушения по ведению кадрового учета в ЖСК. Отсутствуют обязательные локально-нормативные акты, должностные инструкции. Не сформированы личные дела сотрудников и архив. Имеется документация без подписи сотрудников. Штатное расписание составлено не корректно. Отсутствуют необходимые журналы регистрации.
 - 6) В ЖСК не сформирована документация по охране труда. Не проведена обязательная аттестация рабочих мест. Отсутствует СОУТ. Нет ответственного, обученного сотрудника по проведению инструктажей по охране труда.
 - 7) В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
 - 8) Выборочная проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет, в основном, приобретаются материалы для хозяйственных нужд и текущего ремонта дома. Нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было.
- В 2020-2021 году в ЖСК были проведены работы по замене лифтов. По поручению общего собрания, председателем правления был заключен договор с ООО ТЕХНОСЕРВИС общая стоимость работ по договору составила 14886300.00 коп. Комплекс работ включал в себя приобретение лифтов, производство работ по замене, пуско-наладочные работы и сдача итогового результата. Однако компания подрядчик не исполнила взятые на себя обязательства в полном объеме. После

оплаты очередного платежа, компания прекратила работы в ЖСК. Сумма переплаты за работы которые небыли выполнены компанией подрядчиком составила 365 000руб. Правлением ЖСК не предприняты должные меры по взысканию денежных средств с недобросовестного подрядчика.

Законность заключенных договоров и совершенных председателем Правления ЖСК от имени Товарищества сделок.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа председателя Правления от имени ЖСК в 2022 г. в пределах компетенции Товарищества.

Проверены договоры и расчеты с подрядными организациями, акты выполненных работ. Расчеты производятся безналичным путем. В подавляющем большинстве случаев все финансовые документы (включая Главную Книгу, журналы проводок и первичную документацию – карточки счетов, договоры, акты приема-передачи и акты приема выполненных работ, накладные, счета- фактуры и платёжные поручения) ведутся точно и четко.

Прочая деятельность ЖСК

В соответствии с Уставом ЖСК как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность и обязано использовать доходы, полученные от этой деятельности для оплаты общих расходов ЖСК.

В 2022 г. ЖСК был получен доход в размере 606020,33 руб. от прочей деятельности за сдачу общедомового имущества в аренду по договорам.

Заключение Ревизионной комиссии: Нарушений в получении дохода от прочей деятельности ЖСК не выявлено. Нарушений в расходах от прочей деятельности не выявлено.

Бухгалтерский и управленческий учет, налогообложение.

Комиссия провела проверку бухгалтерской, управленческой и налоговой отчетности кооператива. По результатам проверки комиссия установила:

- 1) В ЖСК в конце 2022г. был организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для ЖСК «Домовладелец» (лицензия, на 1 рабочее место) и 1С-бухгалтерия.
- 2) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды, органы государственной статистики на данный момент, в срок в соответствии с действующим законодательством.

Выводы Ревизионной комиссии: По результатам проведенной проверки были выявлены нарушения, ведения кадровой документации, организации охраны труда, нарушение в формировании и отправке периодической отчетности и формата начисления зарплатных налогов за 1-й, 2-й квартал 2022г. и более ранние периоды. Пропуски сроков исковой давности по переплатам налогов и штрафы не допустимы. Данные нарушения являются переходящими. И тянутся не один год. Ревизионная комиссия считает вопиющим фактом удержание и уничтожение документации и отчетности ЖСК за 2021 год и ранее. Из-за не компетентной работы председателя Горбача А.Д. членов его правления и гл. бухгалтера Ермаковой Т.В. ЖСК лишилось денежных средств в сумме 365.000 руб. только по одному договору. По предварительным расчетам сумма по договору на замену лифтов была завышена приблизительно на 30%. Что ставит под сомнение, отсутствие личной заинтересованности в заключении договора с компанией ООО «ТЕХНОСЕРВИС», действующего на тот момент председателя правления ЖСК Горбача А.Д. и гл. бухгалтера Ермакову Т.И. Отсутствие попыток по взысканию переплаты в судебном порядке подтверждают сомнения ревизионной комиссии относительно данной сделки.

Ревизионная комиссия рекомендует: 1) Обратиться в суд с иском об истребовании управленческой и бухгалтерской документации у бывшего председателя правления ЖСК Бутово-17 Горбача А.Д. с привлечением к ответственности.

2) Обратиться в судебные органы с иском к ООО «ТЕХНОСЕРВИС» о взыскании суммы переплаты за не оказанные услуги по договору в сумме 365.000руб.

3) Начать восстановление кадровой документации и организовать охрану труда. Уточнить и

предоставить на утверждение общего собрания корректное штатное расписание с подробным обоснованием.

4) Скорректировать начисления по регламентированным отчетам и сдать соответствующие корректировки.

5) Восстановить доступ к архиву начислений за предыдущие годы, путем оплаты доступа.

6) Рассчитать сумму излишних переплаты собственникам помещений услуги по отоплению и произвести корректировку суммы по каждому помещению.

6) Разумно подходить к расходованию денежных средств с текущего счета. Не допускать неоправданных потерь, штрафов и расходов, не предусмотренных сметой.

7) Относительно новой еще не утвержденной сметы, ревизионная комиссия не рекомендует для проведения работ «капитального ремонта» использовать денежные средства с текущего счета. В случае крайней необходимости разработать механизм возврата заимствованных для «капитального ремонта» сумм на текущий счет.

Председатель Ревизионной комиссии: Туровская Д.Д. /  /

Член Ревизионной комиссии Монида Е.В. /  /

Член Ревизионной комиссии Воронова А.Ю. / _____ /