

ОТЧЕТ
РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ЖСК «Бутово-17»
О ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛЬНОГО
КООПЕРАТИВА ЗА ПЕРИОД С 01.01.2023 ГОДА ПО 31.12.2023 Г.

г. Москва

06.03.2024 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. (не принимала участия в проверке)
- 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 12 месяцев 2023г. 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 охвачен период с 1 января 2023г. по 31 декабря 2023 г.

IV

4.1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива за период с 01.01.23 г. по 31.12.23 г. проводилась членами Ревизионной комиссии Туровской Д.Д., Монид Е.В. с 06 по 15 марта 2024г. 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 2023 г.;
- 3) Протокол общего собрания ЖСК «Бутово-17» в 2023 г.;
- 4) Трудовые договора с работниками ЖСК, кадровая документация.
- 5) Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенные в 2023 г.;
- 6) Первичная бухгалтерская документация за 2023 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:

- Бойков А. (Протокол № бн от 31.05.2022 г.)

- Обязанности бухгалтера исполняли:

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

В соответствии с Решением общего ЖСК «Бутово-17». Кооператив управляет жилым домом самостоятельно. Для реализации функций управления общим долевым имуществом собственников

деятельности Правление кооператива руководствуется Уставом ЖСК и решениями Правления, Председатель действует на основании Устава ЖСК и Протокола общего собрания членов ЖСК № БН от 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 2023 г. в ЖСК «Бутово-17» было проведено общее собрание собственников жилья в очно-заочной форме. 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 29,42 руб. 2-й и выше 35,11 руб. с 1 квадратного метра занимаемой общей площади.

Решением общего собрания ЖСК была утверждена смета доходов и расходов ЖСК на 2023 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 2023 год ревизионная комиссия определила доходную и расходную части бюджета ЖСК «Бутово-17»:

Доходная часть бюджета ЖСК «Бутово-17» за 2023г.

Период	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Воз-е льгот
Январь 2023	2539181,59	1997902,75	340604,71
Февраль 2023	2534170,53	2145487,05	336096,97
Март 2023	2084851,06	2778241,71	332500,55
Апрель 2023	2515821,25	1883477,21	333534,74
Май 2023	2434878,12	2786160,93	334813,48
Июнь 2023	2470905,77	2446053,52	321454,39
Июль 2023	2390586,44	2561920,98	321456,11
Август 2023	2319602,62	2251157,42	304752,32
Сентябрь 2023	2378710,50	2579464,62	312806,03
Октябрь 2023	2478591,80	2563331,95	316928,22
Ноябрь 2023	2462916,55	2341335,81	328620,46
Декабрь 2023	327602,25	2517244,32	327602,25
ИТОГО за 2023 год	26937818,48	28851778,27	3911170,23

Прочие доходы включают в себя поступления от сдачи в аренду помещений общедомового имущества ЖСК в сумме – 509617,42

Получено в возмещение украденного имущества (металлической двери) – 25000 руб.

Проценты по депозиту 223914,66 руб.

Агентское вознаграждение: ПАО Ростелеком-181017,74руб., ПАО МГТС-24000руб., ООО НПО ЭДМА-42000 руб., ООО Компания 2КОМ-67500руб.

Суммированный доход за 2023г. составил: **1 073 049,82 руб.**

Уплаченный налог с дохода 6% оплачен в сумме: **-64382,99 руб.**

Остаток по сумме за вычетом налога составила: **1 008 766,83руб.**

Исполнение бюджета ЖСК «Бутово-17» в части взносов на капитальный ремонт за 2023г.:

Период	Начислено собственникам	Оплачено собственниками	Льгота
Январь 2023	411458,29	329372,54	73820,39
Февраль 2023	411458,29	341822,31	73820,39
Март 2023	410591,05	466227,56	74687,63
Апрель 2023	410591,05	362095,86	74687,63
Май 2023	410591,04	456823,34	74687,63
Июнь 2023	410193,55	408923,97	75085,13
Июль 2023	411837,68	442915,11	73441,00
Август 2023	412632,65	391586,74	72646,03
Сентябрь 2023	411691,93	455498,69	71705,32
Октябрь 2023	412632,65	440764,32	72646,03
Ноябрь 2023	412849,46	392100,35	72429,22
Декабрь 2023	412632,65	462109,11	72646,03
ИТОГО за 2023 год	4939160,29	4950239,90	82302,44

На 31.12.2023 года накоплено на капитальный ремонт – 7 707 555,89 руб.

На 01.01.2024 г. общая задолженность собственников в ТСЖ с учетом предыдущих долгов составила-1913959,79 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 01.01.2023	Обороты за 2023 год		Долг (+) / переплата (-) на 31.12.2023
		Оплачено за услуги	Оказано услуг	
ООО «ТЕНЗОР» система СБИС (договор ЭЦП для электронной отчетности)		5000	22780	-22780 с 2022г.
ООО «Служба юридической помощи в сфере ЖКХ»		137500	137500	
ООО ДНС ритейл		9246	9246	
АО ЭКОТЕХПРОМ		293919,14	293919,14	
ГУП ЭкоТехПром (вывоз мусора)		1469595,70	1469595,70	
ИП Бартязов И.Г (герметизация межпанельных швов)		137167	137167	
Кирилова В.В. (ведение бухгалтерского учета и налогового восстановления)		649600	649600	
АО «МОСЭНЕРГОСБЫЛ» (электроэнергия ОДН)		466498,25	461304,81	+3000
ООО «ПЭМ» (кодирование ключей)		15680	12680	
ООО «Водомой» (промывка мусоропровода)		41600	41600	
ООО «ЭНЕРГОМОНТАЖ» (замена лифтов)		1267654,89	1739457,00	-471802,11
ООО «ИСБ» (обслуживание домофонов)		199584	199584	
ООО «РекоСтрой» (обслуживание инженерных коммуникаций)		1484805,75	1486892,75	
АО «МОСЛИФТ» (обслуживание лифтов)		1313166,60	1313166,60	
ИПК ТЕХНОПРОГРЕСС АНО ДПО		16700	16700	
ООО «МЦОК» ТЕХНОПРОГРЕСС		17600	17600	
Курьерские услуги		6299	6299	
ООО Альта групп (дверь в пожарный шкаф)		18700	18700	
ООО «ЭлВидео» (противопожарная сигнализация, видео)		257100	257100	
Альмов А.Г.		10800	10800	
ПАО «МГТС» (оплата телефона)		42308,78	43308,07	
ООО «СИ-Консалтинг» (программа КВАРПЛАТА)		8000	8000	
ИП Ромащенко (Реестр собственников)		7330	7330	
ООО «Формула ИТ» (программа 1С)		21792	6900	+14892
ООО «ИФ ЛЕГПРОМСОФТ» (программа Домовладелец)		66215	66215	
ООО Авто-транс ТТ (уголок для объявлений)		4065	4065	
ИП Расцупкин В.Н. (размещение информации на ГИС ЖКХ)		16800	16800	
ИП Загородный С.Н.		11000	11000	
ООО «ЕЦГД» (рератизация дезисекци)		12710	12710	
ООО КОМУС»		73156,37	73156,37	
ООО Интернет Решения (озон)		5826	5826	
ООО Центр интегральных решений		10250	10250	
ПАО Ростелеком		1036677,74	1011413,54	+26228,74
ООО НПО ЭДМА		24000	42000	+6000
ИТОГО		9020847,22	9597885,98	

- 2) По заработной плате обслуживающего персонала расходы составили – 2104570,71 руб.
- 3) По налогам и сборам в бюджет расходы составили – 424850,08 руб.
- 4) Расходы на услуги банка по обслуживанию р/счета составили – 34776,76 руб.
- 5) Прочие расходы по авансовым отчетам (покупка канцтоваров, материалов для ремонта электрики, сантехники в подвале, крыши, межпанельных швов и проч.) составили:
 1. Канцелярские товары и хоз.бытовые-132551,36 руб.
 2. Покрасочные работы -20210 руб.
 3. Содержание и ремонт оргтехники- 22642,99 руб.
 4. Представительские расходы-19598,02 руб.
 5. Ремонт крыши/Ремонт видеокамер/Приобретение двери для пожарного входа/ - 97977,50 руб.Всего по разделу: -292979,87 руб.
Итого расходная часть составила – 11 878 024,64 руб.

Заключение Ревизионной комиссии:

- 1) Использование средств товарищества носит Целевой характер. Учет расходов, ведется в соответствии с ПБУ «Расходы организации».
- 2) В ходе проверки нарушения по начислению и выплате заработной платы отсутствуют.
- 3) По срокам сдачи отчетности нарушений не выявлено.
- 4) Имеются нарушения по ведению кадрового учета в ЖСК. Штатное расписание составлено не корректно. А именно:
 - а.) Размер ставки не совпадает с окладной частью;
 - б.) В ШР не должны присутствовать физические лица, не состоящие в штате ЮЛ.
 - в.) Не понятно по каким критериям и за какую дополнительную нагрузку назначены надбавки.
 - г.) ШР подписывает исключительно председатель ЖСК и главный бухгалтер (**при наличии главного бухгалтера в штате ЖСК**)Правлению разъясняется, что самозанятые физические лица, привлекаемые на определенную работу, не являются штатными сотрудниками ЖСК, не несут юридическую и правовую ответственность, они не могут быть материально ответственными лицами в ЖСК и не имеют права подписывать документы.
- 5) 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. В заключении ревизионной комиссии за 2022г. правлению уже давались замечания по этому вопросу, но за год работа в этом направлении так и не началась.
- 6) Систематически правление ЖСК выплачивает штатным сотрудникам премии, но положения о премиях в ЖСК отсутствует. И ревизионной комиссии не понятно по какому принципу они рассчитываются. (могут выплачиваться 100% годовые премии сотрудникам, отработавшим всего 5 месяцев в календарном году.)
- 7) В случае фактического увеличения нагрузки на действующий штатный состав или отдельных сотрудников, обязанностями, выходящими за рамки их полномочий, ревизионная комиссия рекомендует производить доплату путем совмещения должностей. (Но продолжать искать сотрудников на вакантные позиции)
- 8) В ходе проверки кассовых отчетов, банковских выписок и платежных документов нарушений выявлено не было.
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.

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 2023 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 2023 г. ЖСК был получен доход в размере 1 073 049,82 руб. от прочей деятельности за сдачу общедомового имущества в аренду по договорам и агентское вознаграждение.

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 организован автоматизированный бухгалтерский учет на базе специализированной программы для ЖСК «Домовладелец» (лицензия, на 1 рабочее место).
- 2) Отчетность сдается в налоговый орган (ИФНС), государственные внебюджетные фонды, органы государственной статистики на данный момент, в срок в соответствии с действующим законодательством.
- 3) Ревизионной комиссии был предоставлен предварительный бюджет (смета) на 2024г. При ознакомлении со сметой возникло много вопросов. В процессе подготовки к собранию, правление совместно с ревизионной комиссией, скорректировали предложенный бюджет (смету) на 2024г. и согласовали со своей стороны в итоговом варианте, для утверждения на общем собрании.

Выводы Ревизионной комиссии: По результатам проведенной проверки были выявлены нарушения: ведения кадровой документации, организации охраны труда. Данные нарушения являются переходящими.

Ревизионная комиссия рекомендует:

- 1) Подготовить корректное штатное расписание ЖСК.
- 2) Провести СОУТ по штату ЖСК.
- 3) Подготовить и ввести документы по ОТ и ТБ.
- 4) Подготовить положение по выплате премий сотрудникам.
- 5) Разумно подходить к расходованию денежных средств с текущего счета. Не допускать неоправданных потерь, штрафов и расходов, не предусмотренных сметой.
- 6) В связи с тем, что уставом ЖСК не утверждено время проведения ежегодных ОСС, ревизионная комиссия рекомендует руководствоваться ст.45 п.1 ЖК РФ и проводить собрание

в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Председатель ревизионной комиссии: Туровская Д.Д. /  /

Член ревизионной комиссии Мониц Е.В. / _____ /

Член ревизионной комиссии Воронова А.Ю. / не принимала участия в проверке /