

АКТ
документальной проверки
финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран»

г. Москва

от 15 марта 2016 года

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ (п.4 ст.120), Уставом ЖСК «Уран» и решением Правления ЖСК «Уран» от 14.02.2016 о проведении проверки ревизионной комиссией ЖСК «Уран» в составе: Председателя Вылегжаниной С.С. и членов комиссии Бородачевой Л.П., Коваленко Н.П., Суворовой Е.А. проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран» за период с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.

Проверка начата 18 февраля 2016 г. и окончена 15 марта 2016 г.

Местонахождение и юридический адрес: 117519, г. Москва, ул. Красного Маяка д.4, корп.2.

Сокращенное название на русском языке: ЖСК «Уран».

ОКПО 43260272. ИНН 7726192626. КПП 772601001. ОКВЭД 70.32.1.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ЕГРЮЛ) от 26 декабря 1997 г. **ОГРН 1037739576368.**

Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы от **30 ноября 2007 г.** за регистрационным номером **6-31-10-07-1-1012** выдано ГУ «ИС района Чертаново Центральное» г. Москвы.

Состоит на учете в Инспекции ФНС по г. Москве № 7726.

Банковские реквизиты:

расчетный счет № 40703810038270100384 открыт в Царицынском отделении № 7979/1626 Сбербанка России (корр. счет № 30101810400000000225, БИК 044525225);

специальный банковский счет № 40703810038060055034 в Московском банке ОАО «Сбербанк России» 3806/1407 Сбербанка России ОАО - для средств фонда капитального ремонта (открыт 26 декабря 2013 г.).

За проверяемый период ответственными лицами за финансово-хозяйственную деятельность ЖСК «Уран» являлись:

Председатель правления – Шпагина Любовь Викторовна тел. 8(495) 313-40-90.

Главный бухгалтер - Раудсепп Ольга Леонидовна тел. 8(495) 314-14-81.

Трудовой договор с Председателем правления Шпагиной Любовью Викторовной заключен 31 марта 2014 года уполномоченным Правлением ЖСК «Уран» Кирилловым Г. Н. на срок полномочий по Уставу ЖСК «Уран» до 31 марта 2016 года.

Трудовой договор с главным бухгалтером Раудсепп О.Л. заключен Председателем правления Шпагиной Л.В. 20 января 2010 г. на неопределенный срок. Главный бухгалтер принимает финансовую ответственность наравне с Председателем ЖСК «Уран».

Проверка проводилась в присутствии Председателя правления ЖСК Шпагиной Л.В. и главного бухгалтера Раудсепп О.Л. При проверки использовались данные бухгалтерской к/п «1С: Бухгалтерия» и ведомости п/к «Домовладелец» по расчетам за ЖКУ с собственниками.

Проверка показала.

1. Управление многоквартирным домом.

ЖСК «Уран» является некоммерческой организацией, основанной на членстве. Основной вид деятельности по ОКВЭД (70.32.1) - управление эксплуатацией жилого фонда.

Целью и содержанием основной (уставной) деятельности ЖСК «Уран» является обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, то есть содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав имущества определен Жилищным кодексом РФ (ст.36).

ЖСК «Уран», согласно Уставу (действующая редакция от 10.11.2003), является потребительским кооперативом, объединяющим индивидуальных владельцев квартир и комнат дома № 4, корпус 2 по улице Красный Маяк, г. Москвы.

Общая площадь жилых помещений дома 21 959,9 кв.м. Количество квартир 493.

Органами управления ЖСК «Уран» (далее по тексту – ЖСК) являются:

- *высший орган управления кооперативом*: общее собрание членов кооператива, собрание уполномоченных членов ЖСК;

- *исполнительный орган кооператива*: правление кооператива и Председатель правления осуществляют руководство текущей деятельностью, подотчетны собранию уполномоченных и общему собранию членов кооператива.

Правление избрано 29.03.2014 в составе семи человек (в том числе председатель правления). В 2015 году проведено семь заседаний Правления, результаты оформлены протоколами. Делопроизводство в ЖСК ведется Шпагиной Л.В.

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений ведется ЖСК автоматизированным способом с использованием п/к «Домовладелец». Договор на сопровождение программы заключен с ООО «Легпромсофт».

Единые платежные документы формируются в ЖСК ежемесячно и включают:

- обязательные платежи за оказываемые жилищные и коммунальные услуги по действующим тарифам ЖКХ г. Москвы;

- членские взносы – обязательные платежи, вносимые членами ЖСК на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества дома;

- взносы в фонд капитального ремонта общ. имущества дома (с июля 2013 г. по март 2015 г.).

Ежемесячно предоставляются отчеты о выпадающих доходах от предоставления льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» (ГЦЖС).

2. Учет банковских и кассовых операций.

Банковские операции по расчетному счету в Царицынском отделении Сбербанка России оформлены документами в электронной системе «Сбербанк Бизнес Онлайн».

Остаток денежных средств на расчетном счете на начало 2015 г. составлял 2 014 648 рублей.

ПОСТУПИЛО всего за 2015 г. денежных средств на расчетный счет 21 144 430 руб.,

в том числе:

	(б/сч.)	(в рублях)
Оплачено членами ЖСК за коммунальные услуги, (услуги ЖКУ 17 203 282 руб., возврат взносов в ФКР - 1095 770 руб.)	76	16 107 512
Взносы жильцов в фонд капремонта (за 1 квартал 2015 г.)	76	330 924
Возмещение выпадающих доходов (льготы по оплате ЖКУ)	76	3 455 882
Бюджетная (жилищная) субсидия	86	1 105 788
Вступительные взносы	86	17 500
Прочие доходы (агентское вознаграждение и др.)	91	123 824
Прочие поступления (за разбитое зеркало)	96	3 000

ИЗРАСХОДОВАНО с расчетного счета за 2015 г. денежных средств 21 480 456 руб.,

в том числе:

	(б/сч.)	(в рублях)
Получено из банка наличными по чекам в кассу	50	37 561
Перечислено поставщикам услуг	60	18 431 212
Платежи в бюджет: НДФЛ (по ставке 13%), налог на прочие доходы 3 897 руб., пени 2 руб. (счет 99)	68, 99	3 899
Платежи в фонды (страховые и пенсионные взносы)	69	503 710
Выплата заработной платы через перевод на карту	70	2 131 782
Оплата услуг Сбербанка РФ	96	36 128
Прочие выплаты (госпошлина в суд 14 562 руб., штраф 400 руб.)	96, 99	14 962

Остаток средств на конец 2015 г. подтвержден выпиской от 31.12.2015 в сумме 1 678 622 руб., в том числе: на расчетном счете 678 622 руб., на депозите 1 000 000 руб. (перевод 22.12.2015 до 22.01.2016).

Учет и оформление кассовых операций ведется в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ (письмо ЦБ РФ от 22.09.1993 № 40), далее по тексту Порядок.

В целях соблюдения условий сохранности денежных средств (п.29 Порядка) и сокращения оборота наличных денег с мая 2014 г выплата заработной платы производится в безналичном порядке с переводом денежных средств на карты сотрудников в Сбербанке.

Оборот наличных денежных средств кассы за 2015 г. составил 37 561 руб. (тридцать семь тысяч пятьсот шестьдесят один рубль). Остатков по кассовой книге нет.

ПРИХОД кассы итого 37 561 руб. - наличные деньги, полученные в банке главным бухгалтером, оприходованы в кассе по ПКО и израсходованы на цели, указанные в чеках (п.4 Порядка).

РАСХОД кассы по документам итого 37 561 руб., в том числе:

- на оплату услуг по обеспечению проведения заочного голосования по подъездам 19 500 руб. (по РКО на основании 13 актов выполненных работ по договорам ГПХ со старшими по подъездам);
 - на оплату хозяйственных расходов по авансовым отчетам Шпагиной Л.В. и Раудсепп О.Л. (приказ ЖСК от 24.04.2014 № 7-п-2014 «О возмещении расходов без предварительного получения аванса») в сумме 18 061 руб., в том числе:

11 688 руб. - оплата ЖКУ помещения Правления кв. 253 (отопление, домофон);

2 312 руб. - оплата электроэнергии помещения Правления кв. 253;

4 061 руб. - приобретение расходных материалов (3 169 руб.), почтовые расходы и т.п.(892 руб.).

3. Целевые поступления из бюджета (субсидия).

ГКУ города Москвы «Дирекция ЖКХиБ ЮАО» заключило с ЖСК «Уран» договор от 23.03.2015 № 230/15 (с учетом дополнительного соглашения от 18.06.2015) в сумме 1 105 788 руб. на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Денежные средства по договору субсидии поступили на расчетный счет ЖСК в сумме 1 105 788 руб. в полном объеме, израсходованы в 2015 г. по целевому назначению, в том числе:

606 151 руб. - на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

499 637 руб. - на доплату к заработной плате АУП в установленных размерах.

Бюджетная субсидия в 2015 г. уменьшилась по сравнению с 2014 г. на 920 207 рублей.

В 2014 г. уменьшение бюджетной субсидии по сравнению с 2013 г. на 365 476 рублей.

В 2013 г. уменьшение бюджетной субсидии по сравнению с 2012 г. на 544 827 рублей.

Таким образом, субсидия из бюджета города в 2015 г. (1 105 788 руб.) уменьшилась по сравнению с 2012 г. (2 936 298 руб.) на 1 830 510 руб., или в 2,7 раза.

4. Состояние фонда капитального ремонта (ФКР) общего имущества дома.

С июля 2015 года в соответствии с Федеральным Законодательством (нормами Жилищного Кодекса РФ) по новой системе финансирования капитального ремонта в Москве установлен размер ежемесячного взноса на капремонт 15 руб. с 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 833-П и решением общего собрания собственников ЖСК от 18.05.2015 (в порядке заочного голосования) определен **способ формирования фонда капитального ремонта** общего имущества многоквартирного дома - **на счете регионального оператора.**

С июля 2015 года собственники помещений уплачивают взносы на капремонт на счет регионального оператора по платежному документу МФЦ (ч.1 ст.171 ЖК РФ).

Сроки капитального ремонта дома по адресу ул. Красного Маяка, д. 4, корп. 2 установлены региональной программой: 1-ый этап **2021-2023 гг.** (ремонт внутридомовых инженерных систем и крыши); 2-ой этап **2030-2032 гг.** и т.д. В программе, предусмотренной на 2015-2044 гг., отсутствует ремонт фасада дома по адресу ул. Красного Маяка, д. 4, корп. 2.

До введения новой системы финансирования капитального ремонта в ЖСК производились отчисления в фонд капитального ремонта общего имущества дома за счет взносов собственников на капремонт (по программе частичного финансирования капремонта за счет бюджетных средств).

Решение о создании фонда капитального ремонта ЖСК (далее – ФКР) принято на общем собрании собственников в марте 2012 года (на основании Федерального Закона РФ от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформирования жилищного хозяйства»).

Решение о начале сбора средств в ФКР, с 01 июля 2013 года, и размере взносов на капремонт (5 руб. с 1 кв. м общей отапливаемой площади в месяц) принято Правлением ЖСК.

Для учета средств фонда капремонта ЖСК открыт специальный счет в Московском банке ОАО «Сбербанке России», на который перечислено 30.10.2014 с расчетного счета ЖСК денежных средств 1 300 000 руб. (взносы на капремонт за 12 месяцев).




При переходе на новый способ формирования фонда капитального ремонта (на счете регионального оператора) с апреля 2015 года взносы на капремонт в ЖСК не взимаются.

Состояние фонда капитального ремонта ЖСК за период с 01.07.2013 по 01.01.2016 по данным п/к «Домовладелец» по лицевым счетам собственников (далее ФЛС) характеризуется данными:

	количество месяцев	сумма (в рублях)
всего начислено в резерв фонда капремонта (ФКР) за период с 01.07.2013 по 31.03.2015 включительно	взносы на капремонт за 21 месяц	2 300 260 руб.
в июле 2015 г. произведен перерасчет услуг ЖКХ по ФЛС и возвращено собственникам с расчетного счета ЖСК	взносы на капремонт за 10 месяцев	- 1 095 770 руб.
по состоянию на 01.01.2016 начислено в резерв ФКР, в том числе по оперативным данным: оплачено 1 101 316 руб., задолженность по взносам 103 174 рубля	взносы на капремонт за 11 месяцев	1 204 490 руб.
излишне возвращено собственникам с расчетного счета в июле 2015 г. в порядке перерасчета услуг ЖКХ	взносы на капремонт за один месяц	95 510 руб.

Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете ЖСК на конец 2015 года составляют 1 306 289 руб., в том числе: 1 300 000 руб. фонд капремонта, 2 715 руб. процент банка, 3 574 руб. возврат госпошлины (ошибочно зачислено на спец. счет). Остаток средств на спец. счете подтвержден выпиской банка от 31.12.2015.

Собственники помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ч. 5 ст. 36.1 ЖК РФ введена Федеральным законом РФ от 25.12.2012 № 271-ФЗ).

В соответствии со статьями 166, 174 - 177 Жилищного Кодекса РФ, средства, поступившие на капитальный ремонт, не могут быть использованы на иные цели. На основании изложенного, Сбербанком отказано в перечислении денежных средств ЖСК со специального счета на расчетный счет для последующего возврата собственникам по личным заявлениям в порядке перерасчета услуг ЖКХ по ФЛС.

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- оплата услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества дома, по разработке проектной документации и иных работ (услуг), указанных в ст.177 (ч.1), 174 (ч.1) ЖК РФ;
- перечисление остатка денежных средств со специального счета, по заявлению владельца специального счета, на счет регионального оператора (при изменении способа формирования фонда капремонта) на основании решения общего собрания собственников (ч. 4 ст. 176 ЖК РФ).

Таким образом, существует два варианта использования остатка денежных средств со спец. счета ЖСК, сформированного до нового порядка финансирования капремонта:

1. общие денежные средства фонда капремонта, находящиеся на спец. счете ЖСК, использовать ЖСК самостоятельно на проведение капремонта общего имущества дома;
2. перечислить денежные средства со специального счета ЖСК на счет регионального оператора по заявлениям собственников, оплатившим в ЖСК взносы на капремонт, и присоединить к взносам на счете регионального оператора по ФЛС (в порядке предоплаты).

Примечание.

Зачет ранее оплаченных взносов на капремонт в счет предстоящих платежей по ФЛС допускается лишь с согласия - регионального оператора (ст. 391 ГК РФ «Условия и форма перевода долга»).

Уступка требования (ст. 389 ГК РФ) должна быть совершена в письменной форме: по соглашению о переводе денежных средств со специального счета ЖСК (должника) на счет регионального оператора (кредитора) с целью зачета ранее оплаченных взносов на капремонт в счет предстоящих платежей по ФЛС (кодам плательщика)

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 173 ЖК РФ)

Способ формирования фонда капремонта (ФКР) может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При изменении способа формирования ФКР со счета регионального оператора на специальный счет собственники вправе принять решение о проведении капремонта в более ранние сроки, чем установлено региональной программой. При условии, что на дату принятия решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ введена Федеральным законом РФ от 29.06.2015 № 176-ФЗ).




5. Учет расчетов за оплату жилищно-коммунальных услуг.

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими организациями – поставщиками услуг (Мосводосбыт, МОЭК, МД, НКС, ФГУП МГРС и другие).

ЖСК не является абонентом коммунальных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ЖСК выступает представителем всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

ЖСК перечислил в 2015 г. основным поставщикам услуг коммунальных платежей в сумме **12 394 842 рублей**. Кредиторская задолженность на 01.01.2016 поставщикам коммунальных услуг составляет **1 585 436 руб.**, в том числе:

	(в рублях)
Мосводосбыт (дог. 402105, дог. 402510) за холодную воду, канализацию	193 825
МОЭК (дог. 06.0545048-ТЭ) за тепло (горячая вода и отопление)	1 307 309
Национальные кабельные сети (дог. 2698379-08-10А) за телеантенну	64 220
ФГУП МГРС (дог. 2 478) за радиоточки	20 082

Вышеуказанная задолженность поставщикам коммунальных услуг носит текущий характер и подтверждена актами сверки расчетов. Прочие дебиторы 25 417 рублей.

Итого кредиторская задолженность (б/сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками») на 01.01.2016 составляет **1 560 289 рублей**.

Расчеты за ЖКУ с собственниками

Дебиторская задолженность собственников за ЖКУ на 01.01.2016 по сальдовой ведомости п/к «Домовладелец» (приложение к годовой бухгалтерской отчетности) составляет **2 780 292 руб.**, носит устойчивый характер, в том числе: текущая за один месяц 651 505 руб., текущая за два – три месяца 175 617 руб.; **просроченная дебиторская задолженность жильцов за ЖКУ 1 953 170 руб.** (из них: по оперативным данным задолженность по взносам на капремонт 103 174 руб.).

Ревизионной комиссией ЖСК «Уран» произведена сверка общей задолженности за ЖКУ по сальдовой ведомости п/к «Домовладелец» по ФЛС, начислений в резерв ФКР (за 11 месяцев) с данными бухгалтерского учета на 01.01.2016 (акт сверки от 25.02.2016).

Дебиторская задолженность собственников за ЖКУ по балансу на 01.01.2016 (б/сч. 76.5 «Расчеты за ЖКУ с собственниками») **2 818 401 руб.**, и больше сальдо п/к «Домовладелец» на **38 109 руб.** (отклонение - разница в расчетах, погрешность 1,3%).

По выписке из ведомости задолжников ЖКУ п/к «Домовладелец» на 01.01.2016 основная задолженность в сумме **2 146 750 руб.** приходится на 24 собственника, в том числе: **1 162 672 руб.** - устойчивая просроченная задолженность 14 собственников свыше одного года

(кв. №№ 6, 64, 65, 68, 144, 147, 163, 173, 266, 314, 373, 474, 479, 483) увеличилась по сравнению с прошлым годом на 673 655 руб. (в 2,4 раза);

264 928 руб. - просроченная задолженность 7 собственников свыше 3-х месяцев до одного года (кв. №№ 36, 41, 172, 270, 356, 450, 493), размер долга от 30 тыс. руб. до 50 тыс. руб.;

719 150 руб. - задолженность собственников свыше пяти лет (кв. № 123; кв. № 142; кв. № 163) увеличилась по сравнению с прошлым годом на 123 719 руб. (в 1,2 раза).

По собственникам кв. № 123 (И/Л от 23.03.2011), № 163 (И/Л от 28.11.2012) судебные решения ранее переданы в Федеральную службу судебных приставов (ФССП) «Чертаново-Центральное».

В 2015 году ЖСК оплатил по соглашениям адвокату 90 000 руб. за оказание юридической помощи в качестве представителя ЖСК в Чертановском районном суде города Москвы по 3-м искам о взыскании задолженности за ЖКУ (по длительным срокам образования). Работы по соглашению не завершены. Соглашение действует до вынесения Чертановским районным судом города Москвы решения по делу.

В 2015 году собственники 4-х квартир (№№ 46, 161, 170, 358) рассчитались по долгам прошлого года (202 697 руб.), оплатили коммунальные услуги текущего года (226 118 руб.) **всего в сумме 428 815 руб.**, их задолженность на 01.01.2016 носит текущий характер.

Расчеты по выпадающим доходам (льготы по оплате коммунальных услуг)

Задолженность ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» на 01.01.2015 (б/сч. 76.3 «Расчеты по причитающимся выпадающим доходам») 288 489 рублей. По Отчетам, предоставленным в ГКУ, за 2015 год начислено 3 523 891 руб., поступило 3 455 882 руб., дебиторская задолженность ГКУ на 01.01.2016 составляет 356 498 руб. и носит текущий характер.

6. Расходы по содержанию, обслуживанию, ремонту и обеспечению эксплуатации общего имущества дома (текущая деятельность ЖСК)

Расходование средств на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома (СОР) и хозяйственные (управленческие) цели осуществлялось в соответствии со сметой финансово-хозяйственной деятельности ЖСК утвержденной собранием 18.05.2015 (путем заочного голосования).

6.1 Расходы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества дома (СОР).

Фактические расходы на СОР за 2015 год составили **6 990 150 руб.**, в том числе: (в рублях)

- | | |
|---|-----------|
| 1. Затраты на оплату труда сан – техперсонала (СТП) | 1 249 801 |
| <u>в т. числе:</u> 1 039 857 руб. – начисленная заработная плата по справкам НДФЛ | |
| 209 944 руб. - отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование от НС и ПЗ) | |
| 2. Расходы на содержание и ремонт (из них за счет бюджетной субсидии 606 151 руб.) | 5 740 349 |
| <u>в т. числе:</u> 1 894 877 руб. - содержание и обслуживание общего имущества дома | |
| 3 845 472 руб. - текущий ремонт общего имущества дома | |

Начисленная зарплата СТП за 2015 г. по Справкам о доходах физического лица (ф.2-НДФЛ) сан - техперсоналу итого 1 039 857 руб. (Сазоновой Н.Ю. 641 385 руб., Юдакову А.Ю. 260 541 руб., Акматовой Т. 137 931 руб.).

Платежи в бюджет (НДФЛ 13%) в сумме 135 181 руб. удержаны и перечислены в бюджет полностью. Взносы в Пенсионный фонд и взносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 209 944 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Расходы на содержание, обслуживание общих помещений дома сложились из оплаты поставщикам за оказанные услуги в сумме 1 894 877 руб. в том числе:

- 39 524 руб. - Гранд Холдинг Строй ООО – аварийное обслуживание дома по дог. 2-14/А;
- 100 577 руб. - ГУП ДЭЗ за техническое обслуживание дома (дог.12);
- 793 822 руб. - ГБУ «Жилищник» за техническое обслуживание (дог.12) в замен ГУП ДЭЗ;
- 213 213 руб. - ГУП «Мосгаз» за проверку газового оборудования (дог. 06-06/13-ЖСК);
- 16 909 руб. - ГУП МГЦ за дезинфекцию помещений (дог. 9-06282);
- 493 320 руб. - «Мослифт» за обслуживание лифтов (дог. ГО-009/16);
- 176 472 руб. - «Мосэнергосбыт» п/показаниям общедомовых эл./счетчиков. (дог. 93932967);
- 44 000 руб. - «ТеплоЭнергоСервис» обслуживание АСУ тепловой энергии (дог. 115-СО);
- 25 000 руб. - «Комунал сервис» ООО возврат средств (нет актов выполненных работ);
- 42 040 руб. - прочие расходы: установка датчиков движения в лампах на этажах 29 932 руб., установка доводчиков на 2-х дверях 9 108 руб. оплата за зеркало 3 000 рублей.

ЖСК (Заказчик) заключил три договора с подрядчиками на выполнение ремонтных работ по адресу ул. Красного Маяка д. 4 корп.2 (в соответствии с заданием Заказчика, техническими нормами и сметной документацией) на общую сумму 3 845 472 рубля.

Договор от 12.12.2014 № 28/2014 с ООО «Инкор 97» стоимостью 1 318 559 руб. на выполнение работ по замене дверей подъездов, мусорокамер, облицовке лестницы и пола первого этажа подъездов №№ 8-14 (смета № 28). Срок окончания работ – 31.03.2015.

Договор от 10.03.2015 № 01/2015. с ООО «Инкор 97» стоимостью 1 548 318 руб. на выполнение ремонта входных групп подъездов №№ 8-14 (смета № 01/2015). Начало работ 10.03.2015 окончание – 31.03.2015.

Дополнительным соглашением № 1 от 08.04.2015 к договору от 10.03.2015 № 01/2015 с **ООО «Инкор 97»** стоимость дополнительных работ увеличена на 182 621 рубль. Общая стоимость работ (с учетом дополнительного соглашения) по договору составляет 1 730 939 рублей.

Договор от 08.09.2015 № 17 Р/2015 с ООО «Винтер-С» стоимостью 795 974 руб. на выполнение ремонта подъездов облицовка керамогранитом первых этажей подъездов №№ 1-7 (смета № 17 Р/2015). Срок окончания работ – 26.10.2015.

Оплата за выполненные работы произведена с расчетного счета в 2015 г. в полном объеме. Выполнение работ подтверждено актами выполненных работ, оформленными по этапам работ (по форме КС-2), на общую сумму 3 845 472 руб., в том числе:

подрядчик	договор	акты по ф. КС-2	итого оплачено	по этапам работ (аванс)	окончательный расчет
ООО «Инкор 97»	дог. от 12.12.2014 № 28/2014	№ 1 за апрель 2015	1 318 559	1 150 000	168 559
ООО «Инкор 97»	дог. от 10.03.2015 № 01/2015 доп. согл. от 08.04.2015 № 1	№ 2 за май 2015 г. № 3 за май 2015 г.	1 548 318 182 621	750 000 130 000	798 318 52 621
ООО «Винтер-С»	дог. от 08.09.2015 № 17 P/2015	№ 17 за октябрь 2015	795 974	557 100	238 874
		итого в рублях	3 845 472	2 587 100	1 258 372

6.2. Хозяйственные (эксплуатационные) расходы.

Хозяйственные расходы за 2015 год составили **2 095 464 руб.**, в том числе: (в рублях)

1. Затраты на оплату труда АУП (из них за счет бюджетной субсидии 499 637 руб.) 1 751 371
в том числе: 1 457 669 руб. – начисленная заработная плата по справкам НДФЛ;
293 702 руб. - отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование).

2. Хозяйственные и прочие расходы, налог на прочие доходы 344 093

Начисленная зарплата АУП за 2015 г. по Справкам о доходах физического лица (ф.2-НДФЛ), составила **итого 1 457 669 руб.**, в том числе: Шпагиной Л.В. 573 690 руб. (председатель Правления), Раудсепп О.Л. 510 287 руб. (главный бухгалтер), Нагуманову И.Р. 344 380 руб. (п/к «Домовладелец»), старшим по подъездам 22 412 руб. (за услуги по обеспечению проведения заочного голосования), Горшкову И.В. 6 900 руб. (за поддержку сайта в Интернете).
Платежи в бюджет (НДФЛ 13%) в сумме 186 063 руб. удержаны и перечислены в бюджет полностью.
Прочие удержания (в погашение дебиторской задолженности «Жомунал сервис») 25 000 рублей.
Взносы в Пенсионный фонд и взносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 293 702 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Хозяйственные и прочие расходы сложились из оплаты услуг в **сумме 344 093 руб.**,

в том числе: (в рублях)

обслуживание программного обеспечения «Домовладелец», ИТС 1С, антивирус и т.п. 97 585
абонентская плата за городской, мобильный телефоны (МГТС, Мобильные ТелеСистемы) 19 957
содержание помещения Правления (кв. 253) отопление, домофон, электроэнергия (аван. отчеты) 14 000
приобретение канцтоваров (Комус ТЦ ООО) + материалы, почтовые расходы (аван. отчеты) 31 272
страхование ответственности (лифты) Росгосстрах ООО 12 600
услуги Сбербанка РФ 36 128
уплачен налог на прочие доходы 3 897
юридические услуги адвоката (по искам к неплательщикам ЖКУ) 90 000
прочие расходы **итого**, в том числе: госпошлина 14 562 руб., штраф 400 руб., пени 24 руб., тиражирование бланков 6 000 руб., изготовление электронной подписи 17 668 рублей. 38 654

7. Соблюдение порядка ведения бухгалтерского учета и отчетности. Финансовое положение ЖСК по бухгалтерскому балансу на 01.01.2016.

Бухгалтерский учет ЖСК организован в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ», Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности, утвержденным приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

ЖСК применяет с 01 января 2006 г. упрощенную систему налогообложения доходов (уведомление от 03.11.2005 № 07-06/24311 ИФНС № 26 по г. Москве).

Учетная политика ЖСК на 2015 год утверждена Председателем правления (приказ от 30.12.2014 № 12-п-2014 «Об утверждении Учетной политики ЖСК «Уран» на 2015 год»).

Бухгалтерский учет ведется по модифицированной форме бухгалтерского учета на основе компьютерной бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 7.7».

Бухгалтерская, налоговая отчетность составляется и предоставляется в установленные сроки.

В ноябре 2015 г. комиссией в составе 3-х членов правления, главного бухгалтера и мат.-отв. лица (председателя Правления) проведена инвентаризация основных средств (инвентаризационная опись от 05.11.2015). Оргтехника (2 ед.) для ЖСК приобретена в феврале 2016 года. В плане 2016-2017 гг. обновление (приобретение) компьютеров, сейфов, шкафов для хранения документов; в 2017-2018 гг. - обновление компьютерных программ (бухгалтерской к/п «1С: Бухгалтерия 7.7» и расчетов за ЖКУ п/к «Домовладелец» с целью объединения их в единую компьютерную программу).

Годовой бухгалтерский баланс за 2015 год составлен.

Активы ЖСК по балансу на 01.01.2016 составляют всего **6 446 тыс. руб.**, в том числе:

- 286 тыс. руб. - основные средства и НМА *итого 286 тыс. руб. (Внеоборотные активы)*
Денежные средства итого 2 985 тыс. руб., в том числе:
 1 306 тыс. руб. - денежные средства на специальном счете (общие средства фонда капремонта);
 1 679 тыс. руб. - денежные средства на расчетном счете на текущую деятельность.
Дебиторская задолженность итого 3 175 тыс. руб., в том числе:
 2 818 тыс. руб. - дебиторская задолженность собственников за ЖКУ (сч.76.5), в том числе:
 текущая задолженность **865 тыс. руб.**, просроченная - **1 953 тыс. руб.**;
 357 тыс. руб. - текущая задолженность ГКУ - выпадающие доходы за декабрь 2015 г. (сч.76.3).

Обязательства ЖСК по балансу на 01.01.2016 составляют всего **6 446 тыс. руб.**, в том числе:

- 1 204 тыс. руб. - начислено в резерв фонда капремонта *итого 1 204 тыс. руб. (Капитал и резервы)*
в том числе: оплачено 1 101 тыс. руб., задолженность по взносам 103 тыс. руб.
Краткосрочные обязательства итого 5 242 тыс. руб., в том числе:
 1 560 тыс. руб. - текущая кредиторская задолженность поставщикам (сч. 60);
 3 682 тыс. руб. - резервы предстоящих расходов - начислен резерв на услуги ЖКХ (сч.96).

Финансовое положение по балансу оценивается способностью рассчитаться по своим краткосрочным обязательствам в течение предстоящего года за счет своих текущих активов. Краткосрочные обязательства на 01.01.2016 составляют **5 242 тыс. рублей.**

Текущие активы на начало 2016 года составляют **4 854 тыс. руб.**, в том числе:

- ликвидные активы (денежные средства на расчетном счете + текущая дебиторская задолженность) в сумме **2 901 тыс. руб.** позволяют рассчитаться по текущим обязательствам на 60%;
- просроченная дебиторская задолженность собственников за ЖКУ в сумме **1 953 тыс. руб.** (40% текущих активов), **по сути, недостаток ликвидных (оборотных) средств.**

Полностью рассчитаться по текущим обязательствам можно при условии оплаты жильцами дебиторской задолженности за ЖКУ в сумме **1 953 тыс. рублей.**

8. Выводы и предложения.

1. Ревизионная комиссия ЖСК «Уран» считает работу правления ЖСК «Уран», Председателя правления и главного бухгалтера удовлетворительной.

2. Правлению усилить претензионную работу к должникам ЖКУ (гл.8 п.6 Устава ЖСК), председателю Правления и главному бухгалтеру подготовить для рассмотрения в судебном порядке дела на должников по ЖКУ и другим взносам. В смете на 2016 год предусмотреть расходы на оплату юридических услуг адвоката в сумме **210 тыс. руб.** (по искам к должникам).

Приложение.

Фактическое исполнение сметы финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Уран» за 2015 год.

1 л.

Председатель ревизионной комиссии
ЖСК «Уран»

 С.С. Вылегжанина

Члены ревизионной комиссии

 Л.П. Бородачева

 Н.П. Коваленко

 Е.А. Суворова

От ЖСК «Уран»

Председатель Правления

ЖСК «Уран»

 Л.В. Шпагина

 Главный бухгалтер ЖСК «Уран»

О.Л. Раудсепп

