

Утвержден

Общим собранием ЖСК «БМ 3840»

Протокол № _____

От «___» _____ 2019г.

ОТЧЕТ

ревизионной комиссии

ЖСК «БМ3840»

по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности за период с 04 апреля 2018г. по 15 марта 2019 г.

г. Новосибирск

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия ЖСК "БМЗ840" (далее ЖСК), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ЖСК, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности Жк за период с 4 апреля 2018 г. по 15 марта 2019г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ТСЖ за 2016г..

Ревизия проведена: членом ревизионной комиссии Саботовичем С.А., (далее – ревизор, проверяющий).

Ревизия проведена с 15 марта 2019 года по 09 апреля 2019 года включительно. В соответствии с Уставом ЖСК и действующим законодательством в начале 2019г. правление ЖСК так же инициировало независимую аудиторскую проверку деятельности ЖСК за 2018-2019г.г. В силу того, что сроки обеих проверок частично перекрывались, у ревизора возникали некоторые затруднения в своевременном доступе к отдельным документам бухгалтерской отчетности. Однако ревизор считает, что изученных документов и материалов достаточно для формирования материалов и объективных выводов данного отчета.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- бухгалтерская и налоговая отчетность (частично);
- документы по приобретению товарно-материальных ценностей;
- первичная бухгалтерская документация: акты выполненных работ; товарные накладные; авансовые отчеты; банковские выписки и платежные документы по расчетному счету ЖСК (электронная копия); расчетные ведомости и платежные ведомости;
- внутренние электронные документы ЖСК (документы по учету доходов, расходов и задолженностей ЖСК)

Заключение ревизионной комиссии:

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющихся у ревизора познаний в области строительства, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов ревизором, в процессе ревизии, был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных ревизору материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось ревизором по его внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и его профессиональном мнении.

2. Результаты ревизии.

2.1 Бухгалтерский и кадровый учет.

Поскольку ревизор не имеет специального образования и не является специалистом в области бухгалтерского и кадрового учета, выводы по данному вопросу он может сделать только в рамках собственного опыта и познаний.

Ревизором установлено, что:

- Бухгалтерская отчетность предоставляется проверяющим органам (ФНС) своевременно.
- Заработная плата сотрудникам и отчисления с неё производятся своевременно и в полном объеме.
- Задолженности по заработной плате и налогам не имеется.
- Первичная документация ведётся удовлетворительно.

Ревизор выражает надежду, что более полный и профессиональный анализ по данному разделу будет представлен в аудиторском заключении.

2.2 Анализ доходной части отчета.

Результаты анализа доходной части бюджета ЖСК представлены в таблице № 1 Отчета.

Общий доход ЖСК в указанный период составил - **17 028 120 рублей 17 копеек**.

Основная часть дохода – это целевые и членские взносы участников ЖСК – **14 848 548 рублей 54 копейки**.

Возникшая в силу безвыходной ситуации часть доходов связанная с отоплением жилых домов составила - **2 090 179 рублей 63 копейки**. Прочие доходы – **89 356 рублей 00 копеек**.

Справочно в таблицу включены сведения о задолженности членов ЖСК по членским и целевым взносам. Задолженность по отоплению будет рассмотрена в части 2.4.

Сводная таблица доходной части бюджета ЖСК на 15/03/2019г.

Таблица №1

	Фактическая	Расчетная (для членов ЖСК)	Долги членов ЖСК	Общая расчетная (справочно)
<i>Площадь помещений собственников (М²)</i>	25 151,41			27 660,71
Собрано членских взносов (руб.)				
касса	454 393,54			
банк	66 686,70			
имущественный зачет	63 518,64			
ВСЕГО	584 598,88	603 633,84	19 034,96	663 857,04
Собрано целевых взносов (руб.)				
касса	11 004 491,81			

банк	1 929 201,21			
имущественный зачет	1 330 292,64			
ВСЕГО	14 263 985,66	15 744 782,66	1 447 104,00	17 315 604,46
Итого по взносам	14 848 584,54	16 348 416,50	1 466 138,96	17 979 461,50
Тепло (по договору с ГУП УЭВ)				
банк	2 062 555,63			
расчет "напрямую" с ГУП УЭВ	27 624,00			
Итого по отоплению	2 090 173,63			
Прочие доходы.				
Поступление от ЖСК "Бозон" за электроэнергию.	89 356,00			
Итого по отоплению	89 356,00			
Общая сумма поступивших средств				
17 028 120,17				

Взимание всех взносов производилось на основании соответствующих решений общих собраний.

- 1) Членские взносы в размере 24 р/м² – Протокол общего собрания от 04 апреля 1918г.
- 2) Целевой взнос на достройку домов (этап 1) в размере 426 р/м² – Протокол общего собрания от 04 апреля 2018г.
- 3) Целевой взнос на благоустройство в размере 100 р/м² – Протокол общего собрания от 03 июля 2018 г.
- 4) Дополнительный целевой взнос на достройку домов (этап 2) в размере 100 р/м² – Протокол общего собрания от 06 сентября 2018г.

Так же на общем собрании 06 сентября 2018г. было принято решение о заключении договора с ГУП УЭВ СО РАН на поставку тепловой энергии в отопительном сезоне 2018-2019г.г. и утверждении «Положения об оплате потребленных теплоресурсов членами ЖСК «БМ3840».

2.3. Анализ расходной части отчета.

Всего за отчетный период было израсходовано - **16 160 835 рублей 07 коп.**

Остаток денежных средств составляет - **839 661 рубль 10 коп.**

Из них: **705 542 р. 18 коп.** – на расчетном счете.

134 118 р. 92 коп. – в кассе.

Сводные данные по расходной части представлены в таблице №2.

Сводная таблица

**по расходной части бюджета ЖСК "БМ3840"
на 15 марта 2019 года**

Таблица 2

№ ст. затрат	Вид работ	ОПЛАЧЕНО	В т.ч.:		
			38 дом	40 дом	парковка
1	Пожарная сигнализация домов	719 939,98	258 413,34	409 292,86	52 233,78
	в т.ч. из кассы	88 568,54			
	в т.ч. по банку	631 371,44			
	зачетом	0,00			
	<i>Монтаж</i>			180 588,31	
	<i>Материалы</i>		258 413,34	228 704,55	52 233,78
2	Электрика	3 880 684,47	2 385 810,64	955 610,84	539 262,99
	в т.ч. из кассы	45 718,09			
	в т.ч. по банку	2 998 991,38			
	зачетом	835 975,00			
	<i>Электромонтажные работы.</i>	1 137 348,00	760 060,00	239 988,00	137 300,00
	<i>Проектные работы</i>	42 800,00	21 400,00	21 400,00	
	<i>Материалы (кабельная продукция, наконечники, расходные материалы и т.д.) и прочие электротехнические работы.</i>	2 700 536,47	1 604 350,64	694 222,84	401 962,99
3	Молниезащита	465 041,20	282 744,00	182 297,20	0,00
	в т.ч. из кассы	184,00			
	в т.ч. по банку	369 547,20			
	зачетом	95 310,00			
	<i>Монтажные работы по молниезащите .</i>	310 500,00	187 250,00	123 250,00	
	<i>Материалы</i>	154 541,20	95 494,00	59 047,20	
4	Фасады, лепнина, к/гранит, деф.швы и др.	163 590,00	110 590,00	53 000,00	0,00
	в т.ч. из кассы	0,00			
	в т.ч. по банку	163 590,00			
	зачетом	0,00			
	<i>Деф.швы</i>	40 000,00	40 000,00		
	<i>Фасадные работы (лепнина 122 п.м.) и керамогранит)</i>	49 950,00	39 950,00	10 000,00	
	<i>Материалы (керамогранит, лепнина и т.д.)</i>	55 640,00	20 640,00	35 000,00	
	<i>Услуги автовышки</i>	18 000,00	10 000,00	8 000,00	
5	Отделка МОП, батареи	1 802 153,58	1 776 760,58	0,00	25 393,00
	в т.ч. из кассы	10 593,58			
	в т.ч. по банку	1 766 167,00			
	зачетом	25 393,00			
	<i>Огрунтовка стен и потолка 4276,83 кв.м по 15 руб за кв.м.</i>	64 152,45	64 152,45		

	<i>Шпатлевание стен , потолков 3417 кв.м. по 110 руб за кв.м.</i>	375 944,80	375 944,80		
	<i>Покрытие пола керамогранитом 783,19 кв.м. по 350 руб</i>	274 116,50	274 116,50		
	<i>Шлифовка стен и потолка 5163 кв.м. по 40 руб.</i>	206 529,20	206 529,20		
	<i>Установка дверных блоков 48 шт. по 100 руб</i>	48 000,00	48 000,00		
	<i>Зашивка фрамуг 86 штук по 200 руб.</i>	17 200,00	17 200,00		
	<i>Окраска стен и потолков 5745 кв.м. по 80 руб.</i>	459 674,40	459 674,40		
	<i>Оштукатуривание стен и перемычек 28,2 кв.м по 150 руб.</i>	4 230,00	4 230,00		
	<i>Стяжка пола 11,23 кв.м. по 150 руб</i>	1 685,95	1 685,95		
	<i>Оштукатуривание ниш р/б 8 шт. по 150</i>	1 200,00	1 200,00		
	<i>Отделочные работы дольщик 1015,72 кв.м. по 25 руб)</i>	25 393,00			25 393,00
	<i>Материалы (керамогранит для подъездов, клей для кафеля и т.д.)</i>	324 027,28	324 027,28		
6	Вентиляция	1 468 749,43	27 810,00	52 952,98	1 387 986,45
	в т.ч. из кассы	767,00			
	в т.ч. по банку	1 467 982,43			
	зачетом	0,00			
	<i>Монтаж (работы по огнезащите и установке системы вентиляции)</i>	1 307 895,45	14 250,00		1 293 645,45
	<i>Огнезащита воздуховодов</i>	26 882,58		26 882,58	
	<i>Шкафы управления насосами</i>	76 800,00			76 800,00
	<i>Материеллы</i>	57 171,00	13 560,00	26 070,00	17 541,00
7	Система пожаротушения	2 154 617,58	0,00	0,00	2 154 617,58
	в т.ч. из кассы	5 123,00			
	в т.ч. по банку	2 149 494,58			
	зачетом	0,00			
	<i>Монтажные работы</i>				1 533 945,58
	<i>Металлопрокат для системы пожаротушения</i>				620 672,00
8	Кровля	392 993,85	233 674,92	159 318,93	0,00
	в т.ч. из кассы	0,00			
	в т.ч. по банку	330 224,57			
	зачетом	62 769,28			
	<i>Работа по устройству парапетов.</i>	128 000,00	44 000,00	84 000,00	
	<i>Изготовление парапетов</i>	206 393,28	143 624,00	62 769,28	
	<i>Материалы для работы (крепеж, пиломатериал)</i>	58 600,57	46 050,92	12 549,65	
9	Огнезащита несущих конструкций	163 126,12	113 126,12	25 000,00	25 000,00
	в т.ч. из кассы	0,00			

	в т.ч. по банку	163 126,12			
	зачетом	0,00			
	<i>Работы по огнезащите</i>	163 126,12	113 126,12	25 000,00	25 000,00
10	Общестроительные и прочие работы	1 939 436,69	926 654,52	456 342,39	556 439,78
	в т.ч. из кассы	294 978,46			
	в т.ч. по банку	1 305 382,23			
	зачетом	339 076,00			
	<i>Паспортизация лифтов</i>	270 000,00	135 000,00	135 000,00	0,00
	<i>Снос шоурума</i>	54 000,00			0,00
	<i>Заказ окон (тех.этажи, подъезды)</i>	72 317,22	30 094,32	42 222,90	0,00
	<i>Сварочные работы дольщик</i>	28 696,00			28 696,00
	<i>Двери металлические на парковке</i>	28 800,00			28 800,00
	<i>Батареи</i>	54 476,90	54 476,90		0,00
	<i>Окраска мет. конструкций дольщик</i>	27 400,00	13 700,00	13 700,00	0,00
	<i>Оклейка пленкой стекол на дверях</i>	12 980,00		12 980,00	0,00
	<i>Окна противопожарные в пристройке</i>	95 500,00		95 500,00	0,00
	<i>Электромонтажные работы дольщик</i>	11 200,00			11 200,00
	<i>Материалы для отбойника</i>	19 595,65			19 595,65
	<i>Чугунные трубы для парковки</i>	213 569,00			213 569,00
	<i>Устройство канализационной сети парковки</i>	65 000,00			65 000,00
	<i>Двери противопожарные</i>	22 200,00		22 200,00	
	<i>Сварочные работы (парковка, перила, нижний контур молниезащиты)</i>	64 000,00			
	<i>Электротехнические работы</i>	128 000,00			128 000,00
	<i>Счетчики в гараже</i>	15 000,00			15 000,00
	<i>Расходные материалы, услуги и т.д. (в соответствии со сметами)</i>	756 701,92	575 383,30	134 739,49	46 579,13
11	Благоустройство территории	317 740,85	317 740,85	0,00	0,00
	в т.ч. из кассы	25 567,30			
	в т.ч. по банку	260 885,55			
	зачетом	31 288,00			
	<i>Шлагбаум</i>	16 550,00			
	<i>Лавочки</i>	10 000,00			
	<i>Светильники уличные</i>	70 354,10			
	<i>Проектные и кадаст. работы</i>	35 000,00			
	<i>Электромонтажные работы по уличному освещению и поверка счетчиков</i>	120 773,25			
	<i>Прокладка кабеля домофонного в 4 п.38д. И 1 п. 40д.</i>	8 000,00			
	<i>Установка уличных светильников</i>	10 888,00			

	<i>Расходные материалы</i>	46 175,50			
12	ГУП УЭВ (тепло)	2 056 557,31	0,00	0,00	0,00
	<i>в т.ч. по банку</i>	2 056 557,31			
	<i>Перечисление в ФГУП УЭВ по договору теплоснабжения</i>	2 056 557,31			
13	Хоз.расходы ЖСК	466 266,01	0,00	0,00	0,00
	<i>в т.ч. из кассы</i>	140 113,46			
	<i>в т.ч. по банку</i>	322 152,55			
	<i>зачетом</i>	4 000,00			
	<i>банковское обслуживание СБ РФ (комиссия за прием наличных средств и услуги банка)</i>	31 863,63			
	<i>зарплата (председатель и кассир 5000 в мес.)</i>	115 069,12			
	<i>Взносы в ФСС, ПФ, ФСС, ФОМС</i>	56 763,43			
	<i>Бухгалтерские услуги ООО "Актив-финанс" (3000 в мес.)</i>	39 000,00			
	<i>юридические услуги ООО "ТопАктивити"</i>	66 970,00			
	<i>Спец.одежда</i>	9 890,00			
	<i>Бензин</i>	82 348,96			
	<i>Расходные материалы и проч.</i>	64 360,87			
14	Эксплуатация МКД	169 938,00	0,00	0,00	0,00
	<i>в т.ч. из кассы</i>	4 009,00			
	<i>в т.ч. по банку</i>	165 929,00			
	<i>Хоз.расходы на нужды дома (задвижки, промывка канализации, замки в щитках и т.д.)</i>	169 938,00			
	Итого расходов	16 160 835,07	6 603 262,97	2 293 815,20	4 740 933,58
	<i>в т.ч. из кассы</i>	615 622,43			
	<i>в т.ч. по банку</i>	14 151 401,36			
	<i>зачетом</i>	1 393 811,28			
	<i>внесено из кассы в банк</i>	10 798 500,00			
	Остатки в кассе	134 118,92			
	Остатки в банке	705 542,18			

	Из целевых взносов	13 638 011,75
	Из членских взносов	466 266,01
	Остаток по целевым взносам	625 973,91
	Остаток по членским взносам	118 332,87

Анализ таблицы показывает что:

- 1) Расходы на административную деятельность ЖСК осуществлялись в пределах запланированной сметы.
- 2) Расходы на целевую деятельность так же в пределах сметы. Каких либо существенных нецелевых расходов средств ревизором не обнаружено.
- 3) Вместе с тем, внутри целевых сборов («1 ЭТАП», 2 «ЭТАП», «Благоустройство») намечается тенденция в

перерасходе средств из целевых сборов на «Благоустройство» в пользу двух других целей.

2.4 Задолженности ЖСК и работа с ними.

2.4.1 Задолженность членов ЖСК по взносам.

Данные по задолженности членов ЖСК по взносам уже были представлены в таблице № 1 пункта 2.2.

Общая задолженность членов ЖСК на 15 марта 2019г. составляет – **1 499 831 рубль 96 копеек.**

Из них по членским взносам – **19 034 рубля 96 копеек**, по целевым взносам – **1 480 797 рублей 00копеек.**

Основная часть долгов по целевым взносам составляют долги по сборам на «Благоустройство» и «2 ЭТАП» достройки – **1 176 676 рублей.**

2.4.2 Задолженность ЖСК по договору с ГУП УЭВ СО РАН (Тепло).

Ситуация с взаимными задолженностями по отоплению представлена в таблице №3.

Долги по отоплению на 15 марта 2019г.

Таблица №3

Начислено на 01/03/2019г.	4 540 565,05
Перечислено на р/сч ЖСК через систему "Город"	2 062 555,63
Перечислено дольщиками в ГУП УЭВ "напрямую"	27 624,00
Переведено ЖСК на счет ГУП УЭВ	2 056 557,31
Долг ЖСК перед ГУП УЭВ	2 456 383,74
Долг дольщиков БМ 38, 40 перед ЖСК	2 450 385,42

На 15 марта 2019 года задолженность ЖСК перед ГУП УЭВ СО РАН составляла – 2 456 383 р. 74 коп.

Задолженность по оплате за отопление всех дольщиков отапливаемых помещений БМ 38, 40 составляет – 2 450 383 р. 42 коп.

2.4.3 Задолженность ЖСК перед остальными контрагентами (поставщиками).

На период проводимой проверки по состоянию на 15 марта 2019г. долги ЖСК перед прочими поставщиками и подрядчиками ревизором не установлено.

2.4.4 Работа с задолженностями.

На протяжении всей своей деятельности ЖСК активно вело работу по взиманию задолженностей.

Информация по задолженностям систематически публиковалась на сайте ЖСК (<http://bm3840.ru>).

В печатном виде информация вывешивалась в холлах и лифтовых кабинах.

Периодически привлекались волонтеры из числа активных жителей для телефонного информирования о задолженностях.

По информации от правления ЖСК на данный момент начата работа по судебному взысканию долгов с особо нерадивых неплательщиков.

Разосланы 53 досудебных претензии. Отправлены заявления на выдачу судебного приказа по 49 объектам.

Наиболее тяжелая ситуация наблюдается с задолженностью ЖСК перед ГУП УЭВ СО РАН по договору за отопление.

3. Выводы и заключение.

В ходе ревизионной проверки, исходя из предоставленной информации, ревизором выявлено следующее:

- В целом, правление ЖСК осуществляет свою деятельность в рамках Устава и декларируемых перед членами ЖСК целей. Возникающие затраты не вполне отвечающие задачам деятельности ЖСК (п. 14 таблицы 2) происходят в силу крайней необходимости и не являются существенным нарушением.
- Расходы на административную деятельность ЖСК находятся в пределах заявленной сметы.
- Расходы на целевую деятельность производятся в рамках возложенных на правление задач. Однако, намечается дисбаланс между отдельными статьями целевых бюджетов.
- Результаты проверки бухгалтерского и кадрового учета должны быть отражены в аудиторском заключении, который должен быть донесен до сведения членов ЖСК.
- На 15 марта 2019г. выявлены существенные задолженности членов ЖСК по членским и целевым взносам.
- Сложная правовая ситуация с заключенным договором по отоплению повлекла за собой большую проблему по возникновению долга перед ГУП УЭВ СО РАН.
- Несмотря на предпринимаемые усилия, темпы сбора средств на завершение работ по строительству и благоустройству жилого комплекса снижаются.

Исходя из вышесказанного, а так же, на основании субъективного мнения ревизора предлагается:

- 1) С целью уменьшения неопределенности в понимании членами ЖСК дальнейших задач и расходов, правлению ЖСК определить конечные цели и выработать максимально корректную смету необходимую для полного завершения строительства, выполнения всех обязательств и полного исполнения задач ЖСК.
- 2) Донести данную информацию до членов ЖСК, разработать план достижения задач и утвердить его на Общем собрании.
- 3) В связи с исчерпанием иных средств, усилить работу по судебному взысканию долгов с неплательщиков. В случае необходимости, вынести на обсуждение вопрос об увеличении административной части бюджет ЖСК, в связи с юридическими затратами.
- 4) Выработать план действий по разрешению вопроса с долгами ГУП УЭВ.
- 5) Принимая во внимание, что основная цель создание ЖСК – получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию- достигнута, оценить итоги деятельности правления ЖСК – хорошо.

Ревизор _____ Саботович С.А.