

**АКТ**  
**РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ**  
О финансовой деятельности ЖСК "Кристалл"  
в 2017г.

г. Томск, пер. Лесной, д.7

12.04. 20018 года.

Ревизионная комиссия в составе: председателя комиссии Мелехиной Н.С., членов комиссии Ивлевой Е.И., Бабиной Т. В. в присутствии председателя правления Седун Н.Н. провели проверку финансовой деятельности ЖСК "Кристалл" за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

Проведена проверка представленных первичных документов (кассовых, банковских документов, авансовых отчетов), книга учета доходов и расходов, оборотно-сальдовые ведомости по счетам 51; 60; 62; 68.1; 69.11; 69.25; 70; карточка счета 20, ведомости по начислению заработной платы, квитанции по начислению квартплаты.

### **Общая информация**

Наименование: ЖСК "Кристалл"

Адрес и местонахождение: г. Томск, пер. Лесной, д. 7

Вид деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) - 1027000912180

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП) - 7018017833/701701001

Форма собственности – Частная собственность

Организационно-правовая: Жилищно-строительный кооператив

Дата регистрации в ИФНС г. Томска 19.12.2002

Должностными лицами в проверяемом периоде являлись:

Председатель правления ЖСК "Кристалл" - Седун Н.Н. (протокол № 1 заседания правления ЖСК от 05. 05. 2016 г.)

Члены правления, избранные общим собранием: Заятинов Р.К.(протокол заочного голосования членов ЖСК "Кристалл" №1 от 05 мая 2016 г.) и Филипченко Е. (протокол № 1 от 27 апреля 2017 г. общего годового собрания членов ЖСК «Кристалл» в форме очно-заочного голосования № 1 от 27 апреля 2017 г.).

Услуги по организации и ведению бухгалтерского и налогового учета в период 01.01.2017г. по 01.01.2018г. осуществлял ИП «Назаров».

### **1. Организационная работа**

За отчетный период проведено одно очно-заочное собрание членов ЖСК "Кристалл", на котором утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту жилых помещений в многоквартирном доме на 2017 год и использование средств капитального ремонта (протокол № 1 от 27.04.2017 г.).

А так же за этот период проведено 11 заседаний правления, на которых рассматривались следующие вопросы:

- О заключении договоров содержания и ремонта общего имущества.
- О приобретении электронной системы управления многоквартирным домом.
- О предоставлении мест общего пользования в аренду (провайдеры).
- О проведении очередного собрания собственников помещений.
- О неплатежах собственников помещений.
- О начислении ОДН на электроэнергию.
- Об установке системы видеонаблюдения.

- О рассмотрении заявлений собственников и арендаторов (жалобы, заявления).
- О выборе компании на установку стеклопакетов.
- О проведении экспертизы сметы на монтаж автоматизированного теплового узла.
- О проведении работ по благоустройству
- О защите интересов ЖСК в суде.

## 2. Проверка финансовой деятельности

ЖСК "Кристалл" имеет два расчетных счета в Сбербанке г. Томска. Один расчетный счет - для проведения расчетов, второй специальный счет - по капитальному ремонту. Счет в Промстройбанке закрыт 20.03.2017 года.

**Остаток денежных средств на 01.01.2017 года 1 758 662,97 руб.**

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК "Кристалл" 461 829,89 руб.
- Расчетный счет на кап. ремонт ЖСК "Кристалл" 1 296 833,08 руб.

**Поступило денежных средств в 2017 г 6 990 338,75 руб.**

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК "Кристалл" 310 758,21 руб.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК "Кристалл" 679 580,54 руб.

**Израсходовано денежных средств в 2017 году 7 769 882,11 руб.**

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК "Кристалл" 6 504 185,78 руб.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК "Кристалл" 1 265 696,33 руб.

**Остаток денежных средств на 01.01.2018 года 979 119 руб. 61 коп.**

В том числе:

- Касса 0,00 руб.
- Расчетный счет ЖСК "Кристалл" 268 402,32 руб.
- Расчетный счет кап. ремонт ЖСК "Кристалл" 710 717,29 руб.

Что соответствует банковским выпискам по счетам.

Проверена книга доходов и расходов. Она ведется в соответствии с требованиями бухгалтерского учета.

За рассматриваемый период доходы ЖСК "Кристалл" составили:

№	Вид поступления	Начислено, руб.
1.	Коммунальные услуги	4 019 917,21
1.	Содержание общего имущества	638 893,95
2.	Доходы от сдачи в аренду общей собственности	1 572 000,00
3.	Доходы от интернет - провайдеров	35 720,00
4.	Пеня	3 452,47
	<b>Итого:</b>	<b>6 269 983,63</b>

## Расчеты с поставщиками коммунальных услуг

ЖСК "Кристалл" заключило договора с поставщиками коммунальных услуг по ХВС, отоплению, вывоз ТБО по схеме оплаты через ЖСК.

Оказано услуг всеми поставщиками в 2017 году	<b>4 019 917,21 руб.</b>
В том числе:	
АО «Томск РТС» за тепловую энергию	2 721 860,38 руб.
ООО "ТРЦ" (Водоканал) за водоснабжение	900 631,73 руб.
УМП «Спецавтохозяйство» за вывоз ТБО	296 284,58 руб.
ПАО "Томскэнергообьют" за электроэнергию (ОДН)	101 140,52 руб.
Оплачено поставщикам за 2017 год	<b>4 114 442,66 руб.</b>

Ресурсоснабжающие организации выставляют ЖСК счета на оплату в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

Акты выполненных работ составлялись. Со всеми поставщиками коммунальных услуг составлены и подписаны акты годовой сверки.

Просроченной задолженности по уплате коммунальных услуг ЖСК перед поставщиками услуг в проверяемом периоде не возникало. Штрафы за проверяемый период не начислялись.

### Оплата коммунальных услуг собственниками помещений.

Долг собственников по оплате ЖКУ на 01.01.2017г.	644 643,44 руб.
Начислено собственникам в 2017 году	4 634 127,88 руб. (в т.ч. пеня 3 452,47)
Оплачено собственниками в 2017 году	4 698 424,01 руб. (в т.ч. пеня 3 452,47)
Долг собственников по оплате ЖКУ на 01.01.2018г.	580 347,31 руб.

*Примечание: статьи "Долг на 01.01.2017г. и Долг на 01.01.2018г." включают в т.ч. стоимость коммунальных услуг за декабрь.*

Начисления коммунальных услуг собственникам производились на основании показаний индивидуальных приборов учета. Расходы на ОДН начислялись как разница между показаниями ОДПУ и ИПУ с учетом общей площади помещений собственников (протокол общего собрания №1 от 14.05.2014г.).

Коммунальные услуги по холодной и горячей воде арендаторы оплачивают так же как и собственники по индивидуальным счетчикам на счет ЖСК по отдельным счетам. Оплату коммунальных услуг по отоплению арендаторам предъявить не представляется возможным, т.к. существующая система отопления дома не обеспечивает необходимой температуры в сдаваемых помещениях в соответствии с требованиями нормативов.

### Заработная плата персонала ЖСК «Кристалл»

Заработная плата обслуживающего персонала (председатель правления, электрик, дворник и три уборщицы подъездов) за 2017 год составила 579 585 рублей.

Заработная плата перечислялась на карты.

Трудовые договора и гражданско-правовые договора оформлены со всеми работниками согласно Трудового Кодекса.

### Налоги

В соответствии с главой 26.2 Налогового Кодекса РФ ЖСК "Кристалл" применяет упрощенную систему налогообложения, что предусматривает освобождение от обязанности

по уплате налога на прибыль, налога на имущество организации и налога на добавленную стоимость.

В отчетном периоде перечислено налогов и отчислений:

Удержан и перечислен НДС в размере	75 346 руб.05 коп.
Отчисления с фонда оплаты труда составили	116 561 руб. 34 коп.
Налог, уплачиваемый в связи с применением УСН	63 636 руб. 92 коп.

Отчетность в соответствующие организации составлялась и передавалась своевременно.

### 3. Расходование денежных средств на содержание дома

№ п/п	Наименование услуги	Израсходовано в 2017 г. руб.
1	2	3
1.	Тех. обслуживание лифтов по договору	222 395,74
2.	Обслуживание теплового узла по договору (в т.ч. проведение опрессовки)	37 233
3.	Сантехническое обслуживание по договору	60 000
4.	Обслуживание домофона	9 175
5.	Услуги банка	33 419,45
6.	Бух. сопровождение	72 000
7.	ЕРКЦ (ведение л/с, печать платежных документов, занесение информации в ГИС ЖКХ)	41 351,70
8.	Заработная плата	579 585,00
9.	Налоги с ФОТ	116 561,34
10	Выплаты членам ревизионной комиссии с отчислениями налогов	18 000,00
11	Налог УСН	63 636,92
12	Страхование лифтов	2 000,00
13	Юр. услуги	27 458,99
14	Материалы для ремонта системы электроснабжения в подъездах и теплоузле	42 496,73
15	Ремонт автоматических ворот	16 400
16	Установка ограждения у 1 подъезда	8 305
15	Расходы на материалы (сантехнические изделия, ключи, замки, лампочки, чистящие и моющие средства, инвентарь для дворника и уборщицы, канцтовары, расходы на содержание оргтехники)	22 211,86
16	Непредвиденные расходы в т.ч. по текущему ремонту (прочистка выпусков, ремонт дет. площадки, сан. тех. работы)	124 012,93
17	Ремонт 2 и 3 подъезда, офиса	309 161,36
18	Установка стеклопакетов во 2 и 3 подъездах	299 975
19	Ремонт цоколя	158 910
20	Установка скамеек	24 000
21	Монтаж системы видеонаблюдения	61 966,00
22	Проверка сметной документации	11 800
	Итого:	2 362 056,02

Проведена работа по легализации налоговой базы доходов за 2015 в связи с жалобой Неведомской Г.И. Эта работа обошлась ЖКС 30 000 руб. и входит в непредвиденные расходы.

На все указанные работы составлены договоры подряда или оказания услуг.

С ИП Мясников Е.Н. заключен договор сервисного сантехнического обслуживания. Однако в договоре не установлено конкретно, что включает в себя сервисное обслуживание сантехнического оборудования и какие виды работ входят в круг, оплачиваемых по договору.

#### 4. Анализ расходования доходов по капитальному ремонту

№	Доходы в 2017 г., руб.	
1.	Остаток на 01.01.2017 г.	1 296 833,08
2.	Начислено собственникам	634 211,04
3.	Оплачено собственниками	632 392,82
4.	Получены %	46 735,01
5.	Получена пеня за просроченную оплату	452,71
	<b>Итого доход в 2017 году</b>	<b>1 976 413,62</b>
	<b>Расходы в 2017г. в руб.</b>	
1.	Оплачено в 2017 году по договору за монтаж автоматического теплового узла, за подводку холодной воды к тепловому узлу, за заливку пола, покраску теплового узла	1 265 624,33
2.	Комиссия банка	72
	<b>Остаток на 01.01.2018 г.</b>	<b>710 717,29</b>

Предварительно ЗАО "Центр предлицензионной подготовки и сертификации специалистов" провел экспертизу сметы к проектной документации, в результате уменьшил стоимость монтажа теплового узла на сумму на 182 329,43 руб.

ООО "Абрикос" по договорам подряда провел следующие работы:  
 - монтаж автоматизированного теплового узла. Стоимость работ 1 030 384,57 руб.;  
 - монтаж трубопровода водоснабжения для нужд ГВС. Стоимость работ 185 463,95 руб.  
 ООО "Спецремонт" провело работы по устройству полов и приямка. Стоимость работ 49 775,81 руб.  
 Все работы по капитальному ремонту теплоузла проведены в соответствии с договорами подряда. Акты выполненных работ составлены.

#### 5. Оплата собственниками отчислений на капитальный ремонт

Долг собственников на 01.01.2017 г.	67 390 руб. 40 коп.
Начислено собственникам за 2017 г.	634 211 руб.04 коп.
Оплачено собственниками в 2017 г.	632 392руб. 82 коп.
Долг собственников на 01.01.2018 г.	69 208 руб. 62 коп.
На 01.01.2018 г. сумма просроченной задолженности собственников по статье «Капитальный ремонт» составляет 16 357,70 руб.	

Для устранения временного разрыва между оплатой услуг поставщикам коммунальных услуг и начислениями по лицевым счетам, а также для разрешения проблем неплательщиков в 2017 г. были временно использованы средства от сдачи в аренду общей собственности

## 6. Ведение бухгалтерского учета

ЖСК работает по упрощенной системе налогообложения – доходы, уменьшенные на величину расходов в соответствии с главой 26.2 Налогового кодекса РФ.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде используются программы 1С: Предприятие и конфигурации 1С:Бухгалтерия.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой.

Проверка порядка ведения бухгалтерского учета показала:

- первичные документы в полном объеме учитываются бухгалтером и архивируются председателем ЖСК
- прохождение и распределение денежных средств по счетам 50, 51 проверены. Нарушений по работе с указанными счетами не выявлено;
- выборочная проверка банковских выписок, платежных поручений нарушений не выявила.
- ведется учет затрат с контрагентами с проведением сверок, все расчеты осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением необходимых финансовых документов; анализ взаиморасчетов с кредиторами не выявил просроченных сумм задолженности (ресурсоснабжающие и обслуживающие организации);
- движение денежных средств ЖСК осуществлялось только через банковский расчетный счет. Наличные денежные средства не принимались в отчетном периоде;
- нарушений по оформлению авансовых отчетов выявлено не было;
- выборочная проверка документов поступления материалов и услуг, оказанных ЖСК, не выявила нарушений.
- ведется раздельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире, как в электронном виде, так и на бумажном носителе;
- проверка правильности начисления и выплаты заработной платы нарушений не выявила.

## 7. Своевременность рассмотрения Правлением кооператива заявлений и жалоб членов кооператива и других граждан.

В правление ЖСК "Кристалл" в проверяемый период поступили одна претензия и 12 письменных заявлений от собственников дома.

Одно заявление поступило на некорректное поведение жильцов. По нему проведена беседа. На два заявления и одну претензию Неведомской Г.И. ей письменно даны ответы. Некоторые из поступивших заявлений рассмотрены на заседании Правления. Остальные заявления от собственников на неисправности в работе систем дома. Правлением своевременно принимались меры по устранению неисправностей.

По заявлениям собственников включены в план работ на 2018 год:

- установление причин намокания стен в жилых помещениях в подъездах 1 и 3;
- проверка работы вытяжной вентиляции дома;
- работы по гидроизоляции и утеплению чердачного перекрытия.

## 8. Заключение

Все документы бухгалтерского учета оформлены согласно требованиям бухучета РФ.

Для проведения всех работ заключались договоры. Оплата производилась по безналичному расчету.

Заключены договоры с операторами связи, что позволило получить дополнительный доход.

Проверка авансовых отчетов показала, что за наличный расчет приобретались в основном хозяйственные материалы. Первичные документы учета имеются в наличии и Нарушений финансовой дисциплины в проверяемом периоде не установлено.

## 9. Рекомендации

1. Членам правления необходимо активизировать работу по взысканию задолженности за жилые и нежилые помещения. Регулярно вывешивать списки должников.
2. Для уменьшения налогооблагаемой базы, а так же для уменьшения объема задолженности и упрощения расчетов с собственниками, ревизионная комиссия рекомендует перейти на прямые расчеты собственников с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с указом Президента.

Председатель ревизионной комиссии



Н.С. Мелехина

Члены комиссии



Т.В. Бабина

Председатель Правления ЖСК "Кристалл"

  


Е.И. Ивлева

Н.Н. Седун

Акт составлен в 2 экземплярах. Один экземпляр передан в правление, второй остается на хранении в ревизионной комиссии.