

ОТЧЁТ

Ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности

ЖСК «Ингури» за 2017г.

г. Москва, Осенний бульвар, дом 5, корпус 1

10 апреля 2018 года

Ревизионная комиссия в составе: председатель Ревизионной комиссии Овчинниковой Н.С., членов Ревизионной комиссии Грицюк В.П. и Муха М.С. провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Ингури» за период с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. в присутствии председателя Макарова А.А. и главного бухгалтера Воробьевой Н.Ю.

Ответственность за финансово-хозяйственную деятельность ЖСК «Ингури» за отчетный период несли:

-за период с 01.01.2017 г. по 06.03.2017 председатель Макаров А.А.

-за период с 07.03.2017 г. по 07.06.2017 председатель Михеев В.В.

-за период с 08.06.2017 г. по 31.12.2017 председатель Макаров А.А.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и отчетности ЖСК «Ингури» за отчетный период несла главный бухгалтер Воробьева Н.Ю.

1. Операции на расчетном счете.

Остаток денежных средств на расчетном счете по состоянию на 1 января 2017 года составил **3 456 968,78 руб.**

Поступление денежных средств за 2017 г. составило **24 053 331,37 руб.**

Расходование денежных средств за 2017 г. составило **26 222 736,49 руб.**

Остаток денежных средств на р/счете на 1 января 2018 года **1 287 563,66 руб.**

Расходование денежных средств превысили поступление на **2 169 405,12 руб.**

Выводы: По мнению Ревизионной комиссии, финансовое положение ЖСК «Ингури» неуклонно ухудшается, т.к. остаток денежных средств на счете ЖСК:

- на 01.01.2016 г. составлял 10 690 949,55 руб.,

- на 30.12.2016 г. - 3 456 968,78 руб.,

- на 31.12.2017 г. 2017 г. - 1 287 563,66 руб.

2. Вознаграждение председателя Правления.

1) Решением Общего собрания членов ЖСК от 16 апреля 2017 г. вознаграждение председателю Правления было утверждено в размере **65 000 руб.**, что в год составляет **780 000 руб.**

Фактически вознаграждений председателям выплачено за 2017 г. **1 545 594 руб.** в том числе:

- председателю Макарову А.А. 872 008 руб.

- председателю Михееву В.В. 673 586 руб., что не предусмотрено в Смете расходов за 2017г

Ревизионной комиссией были направлены предписания с требованием вернуть излишне полученное вознаграждение:

- Макарову А.А. в сумме **91 508 руб.**

- Михееву В.В. в сумме **478 586 руб.**

2) Перерасход по зарплате других физических лиц, не утвержденных Сметой расходов за 2017 г., составил **159 567 руб.**

3) Сметой расходов был предусмотрен Премияльный фонд в сумме **240 000 руб.**, для

премирования за проделанную работу по итогам года членов Правления и членов Ревизионной комиссии. Решение о премировании может выносить только Общее собрание членов ЖСК оценив результаты работы Правления и Ревизионной комиссии за прошедший год. Приказом председателя Макарова А.А. премия была выплачена в декабре 2017 г. (Макарову А.А., Воробьевой Н.Ю., Прохоровой Л.Н), что говорит о превышении им своих полномочий и нарушении прав членов ЖСК.

Выводы: Все вышеперечисленные факты по превышению выплат по вознаграждению председателя и прочих выплат привели в итоге к **завышению административно-управленческих расходов на 981 108 руб.**

3. Доходы от предпринимательской деятельности.

Доходы от предпринимательской деятельности ЖСК за 2017 г. составили **1 785 417 руб.** в том числе:

- аренда помещения ВЕТМИР (9 месяцев) 630 000 руб.
- аренда помещения ИП Воронов: 692 736 руб.
- реализация металлолома 103 725 руб.
- прочее 358 956 руб.

Полученные доходы в сумме **1 785 417 руб.**, которые могут использоваться по направлениям, которые определяются **исключительно** решением Общего собрания членов ЖСК (п.7.4.5. Устава), были израсходованы на выплату вознаграждений и зарплат не предусмотренных в Смете расходов 2017 г.

4. Анализ собираемости коммунальных платежей.

Просроченная задолженности по квартплате составила на конец года **586 689 руб.** Списки должников были размещены на информационных стендах в подъездах, а также на официальном сайте ЖСК.

Самые крупные должники:

- кв. 39 68 570,56 руб. за 18 месяцев**
- кв. 130 86 439,32 руб. за 23 месяца**
- кв. 180 81 560,93 руб. за 9 месяцев**
- кв. 270 66 101,11 руб. за 20 месяцев.**

Выводы: Рекомендовать Правлению усилить работу по взысканию задолженности по квартплате, так как ее рост в результате ведет к отвлечению средств из оборота.

В Бухгалтерской справке за 2016 г. было зафиксировано, что следует к возврату за тепло-энергию за 2014 г. - **1 712 076,57 руб.**, за 2015 г. - **829 170,73 руб.**, к доначислению за 2016 г. - **704 188,98 руб.**, в итоге к возврату за тепло-энергию в 2017 г. следует **1 837 058,32 руб.**

5. Контроль за исполнением договорных обязательств.

1) Наш многоквартирный дом обслуживается ООО «Темпсервис», на работу которого много нареканий в отношении уборки лестничных клеток, нормальной работы мусоропроводов, уборки козырьков. Ежемесячная стоимость обслуживания ООО «Темпсервис» обходилось нашему ЖСК в **235 271 руб.** ежемесячно. В 2018 г. стоимость услуг Темпсервиса возросла еще на 13%. Следует заметить, что ввиду кризиса многие организации, дорожа клиентами, стараются не повышать цены и повышают качество. В нашем варианте всё с точностью наоборот.

2) В 2016 г. в подъездах была проведена замена потолочных светильников, но до сих пор в

некоторых подъездах в потолке дыры, провода торчат наружу. В договоре с ООО «Темпсервис» значатся штукатурные работы (их стоимость за год составила **101 789 руб.** Почему в течение года ничего не было сделано, если эти услуги оплачивались ежемесячно?

Аналогичная ситуация с уборкой мест общего пользования, эти услуги обходятся ЖСК в **90 490 руб.** (причем **23 281 руб.**) платятся за более тщательную влажную уборку, тем не менее особой чистотой наши подъезды не блещут. Может есть смысл нанять на эти деньги 3-х уборщиков?

Выводы: Председателю Макарову А.А. в соответствии с должностными обязанностями следует усилить контроль за исполнением договорных обязательств с ООО «Темпсервис», и, если не будет улучшений, то, возможно, просто сменить обслуживающую компанию, либо нанять свой штат уборщиков.

6. Бухгалтерская отчетность ЖСК.

Запрашиваемые Ревизионной комиссией бухгалтерские регистры и отчеты были представлены Главным бухгалтером не в полном объеме, что лишает Ревизионную комиссию возможности представить Общему собранию достоверные сведения о ведении бухгалтерского учета в ЖСК.

Согласно представленной Бухгалтерской справки ЖСК «Ингури» как некоммерческая организация применяет упрощенный порядок ведения бухучета ссылаясь на п.2 ч.4. ст. 6 Закона № 402-ФЗ, хотя тот же закон п.2 ч.5 ст. 6 говорит о том, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы **не вправе** применять упрощенные методы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую отчетность.

7. Результаты деятельности ЖСК за 2017 г.

Расходы ЖСК в 2017 году превысили его доходы на **2 836 000 руб.**, в том числе:

- превышение административно-управленческих расходов на **981 108 руб.**
- перерасчет по т/энергии за прошлые периоды в сумме **1 837 508 руб.**

В результате ЖСК оказалось в минусе. Съедены не только доходы 2017 г. в сумме **1 785 714 руб.**, но и доходы предшествующих периодов в сумме **981 108 руб.**

Еще один год такого управления грозит ЖСК затруднениями в содержании общедомового имущества и повышением квартплаты.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

1. При формировании Сметы расходов на 2017 г. решением Общего собрания членов ЖСК от 14.06.2017 г. вознаграждение председателю ЖСК утверждено в размере 65 000 руб. (с учетом НДФЛ!!!) и не может превышать этой суммы. Факты получения вознаграждения председателем сверх утвержденной Сметы 2017 г. расцениваются Ревизионной комиссией как превышение его должностных полномочий и необоснованное обогащение за счет ЖСК. Ревизионная комиссия доводит вышеизложенное до сведения Общего собрания членов ЖСК и рекомендует взыскать переплату вознаграждения с Макарова А.А. и Михеева В.В. в судебном порядке.
2. Получение председателем ежемесячного фиксированного вознаграждения указывает на трудовые отношения. В связи с этим рекомендовать заключить с председателем срочный трудовой договор с определением его рабочего времени и объема его должностных обязанностей. Трудовой договор позволит ЖСК установить ответственность председателя при неисполнении им вверенных ему

обязанностей (с прежним председателем Пивоваром Б.Б. был заключен трудовой договор и подписана Должностная инструкция).

Данное нарушение при проверке фондами грозит доначислением взносов за предыдущие периоды и значительными штрафами, которые придется оплатить членам ЖСК.

3. В ЖСК сложилась ситуация так, что есть и члены ЖСК, и собственники жилья. Платежи собственников жилья, которые не являются членами ЖСК, должны облагаться налогом при УСН в полной сумме, если ЖСК не заключило с ними индивидуальные агентские договоры. Об этом предупреждала Ревизионная комиссия на общем собрании в апреле 2017 года.
Просчитать доначисление по налогу на прибыль не возможно из-за того, что у Ревизионной комиссии нет точных данных о количестве собственников жилья.
4. В связи с тем, что у Ревизионной комиссии много замечаний к ведению бухгалтерского учета, провести аудиторскую проверку за 2016-2017 г. для своевременного исправления недочетов.
5. Доходы, получаемые ЖСК от хозяйственной деятельности (сдача в аренду общедомового имущества и прочее), должны расходоваться на цели, определяемые решением Общего собрания членов ЖСК.
6. Ревизионная комиссия напоминает, что согласно п.8.5. Устава ЖСК, **Правление имеет право распоряжаться средствами ЖСК только в пределах утвержденной Общим собранием сметы.**
7. Довести до председателя Правления и Главного бухгалтера, что:
 - они обязаны действовать в рамках действующего законодательства, положений Устава и решений Общего собрания;
 - премиальный фонд выплачивается только по решению Общего собрания членов ЖСК по результатам работы за год;
 - Председатель не вправе единолично решать вопросы, которые относятся к **исключительной** компетенции Общего собрания членов ЖСК и Общего собрания собственников.

Ревизионная комиссия

Председатель Ревизионной комиссии

_____ Овчинникова Н.
(подпись) (расшифровка подписи)

Члены Ревизионной комиссии

_____ Грицюк В.П.
(подпись) (расшифровка подписи)

_____ Муха М.С.
(подпись) (расшифровка подписи)

С отчетом ознакомлены:

Председатель Правления

_____ Макаров А.А.
(подпись) (расшифровка подписи)

Члены правления

_____ _____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____ _____
(подпись) (расшифровка подписи)

_____ _____
(подпись) (расшифровка подписи)