

ОТЧЕТ

Ревизионной комиссии ЖСК «Псков»

о деятельности ЖСК в 2011 году

В период с 01.01.2011 по 31.12.2011 года была проведена ревизия деятельности Жилищно-строительного кооператива «Псков» (далее по тексту — ЖСК) за 2011 год.

Органы управления ЖСК в 2011 году:

Состав Правления ЖСК:

Силькис Марианна Генриховна, Скворцов Валентин Викторович, Сазонов Николай Васильевич, Логин Василий Николаевич, Белова Виктория Васильевна.

Основание: Решения Общих Собраний ЖСК от 27.03.2010, 27.11.2010, 26.03.2011.

Председатель Правления ЖСК: Скворцов В.В.

Основание Решение Правления ЖСК Протокол №1 от 25.01.2011 г.

Состав Ревизионной комиссии ЖСК:

Алферова Ирина Юрьевна, Китаева Ирина Викторовна, Кузнецов Виктор Олегович

Основание: Решение Общего Собрания ЖСК от 26.03.2011.

Темы проверки:

1. Нормативно-распорядительные документы ЖСК.
 1. Хозяйственное управление домами.
 2. Ведение бухгалтерского учета.
 3. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.
 4. Анализ годового отчета.

Ревизия осуществлялась путём проверки документов характеризующих текущую деятельность ЖСК, регистрационных, банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчётов по квартплате, обязательных отчётов в налоговую инспекцию и фонды.

Кроме этого проводилась ревизия текущей деятельности ЖСК на предмет соответствия действующему законодательству.

1. Нормативно-распорядительные документы ЖСК. Ведение документооборота.

Документы о регистрации ЖСК и его органов управления представлены в полном объеме.

Протоколы Общих Собраний членов ЖСК представлены за 2010-2011 годы.

Протоколы заседаний Правления представлены за 2011 год. Заседания Правления проводились регулярно в соответствии с Уставом ЖСК. Всего было проведено 10 заседаний.

На заседаниях правления было рассмотрено и решено более 130 вопросов. Все установленные законодательством и Уставом ЖСК правила организации и оформления решений были соблюдены в полном объеме.

Ревизионная комиссия отмечает в целом удовлетворительное состояние порядка хранения документов ЖСК и ведения документооборота.

2. Хозяйственное управление домами.

Основные хозяйственные и организационные работы:

Информационное обеспечение, связь с жителями:

Оформлены информационные стенды во всех подъездах.

Заработал сайт ЖСК «Псков» с обратной связью.

Организован «внешний» ящик для приема данных по водосчетчикам.

Заключены соглашения о реструктуризации долгов с частью неплательщиков.

Инженерные системы и коммуникации:

Отремонтирована крыша домов 15%, проведена 100% герметизация «накопительных ванн» водостоков.

Проведена герметизация межпанельных швов по заявкам собственников квартир.

Отремонтированы щитовые с частичной заменой электрооборудования.

Установлены и введены в эксплуатацию трехтарифные электросчетчики на линии общего электропотребления.

Восстановлена система ДУ в доме №3.

Заменены кабины малых лифтов в обоих домах.

Подъезды:

Установлены поручни на лестницах для удобства пожилых людей.

Заменены окна на лестничных клетках.

Адаптированы пандусы под спуск и подъем колясок с нестандартными параметрами в 4-х подъездах.

Проведен ремонт плиточного покрытия полов и лестниц в подъездах.

Проведен 100% ремонт с частичной заменой дверей на лестничных клетках дома №3.

Прочие работы:

Установлены на тротуарах ограждения у дома № 1 для исключения въезда машин на пешеходную зону.

Все проведенные работы подтверждены актами и прочими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства.

Отмечается в целом удовлетворительное состояние дел по текущему и аварийному обслуживанию дома. Однако комиссия, отмечая случаи вандализма, рекомендует хозяйственным работникам и Правлению ЖСК обсудить вопрос (с последующим принятием решения на Общем Собрании) о привлечении к обслуживанию подъездов домов консьержей.

3. Ведение бухгалтерского учета.

Главным бухгалтером ЖСК с апреля 1994 года является Таран В.В.

Проверка порядка ведения бухгалтерского учета показала:

- все расчеты с контрагентами осуществляются на основании заключенных договоров и с оформлением всех необходимых бухгалтерских и финансовых документов;
- ежеквартально ведется учет зарегистрированных жителей на основании данных паспортного стола;
- ведется учет фактически проживающих жильцов по информации, собираемой от самих жильцов;
- ведется отдельный учет (начисление и оплата) по каждой квартире;
- осуществляется работа по получению денежных средств из бюджета г. Москвы: получение дотаций собственниками единственного жилья, субсидирование льготников, возмещение выпадающих доходов;
- касса ЖСК «Псков» ведется в соответствии с нормативными документами, установленный лимит кассы не превышает;
- анализ взаиморасчетов с кредиторами и дебиторами не выявил просроченных сумм задолженности;
- осуществляется контроль расходования денежных средств на соответствие утвержденному годовому финансовому плану.

Ревизионная комиссия отмечает в целом удовлетворительное состояние порядка ведения бухгалтерского учета.

4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности.

Ревизия осуществлялась путем проверки банковских документов, договоров, актов выполненных работ, кассовых документов, авансовых отчетов, расчетов по квартплате, обязательных отчетов в налоговую инспекцию и фонды.

На момент проверки (01 февраля 2012 года) на расчетном счете ЖСК «Псков» сальдо (остаток) составило **3 619 120,72 руб.**

Для удобства и простоты чтения данные по проверке финансово-хозяйственной деятельности изложены в прилагаемой таблице:

Сводная таблица доходов-расходов ЖСК «Псков» за 2011 г.

| № п/п | Статьи | | |
|------------|--|----------------------|----------------------|
| | | План в год (руб.) | Факт в год (руб.) |
| | РЕЗДЕЛ 1 | | |
| | Основные коммунальные и пр. целевые поступления и расходы (текущий ремонт, целевые статьи по содержанию имущественного комплекса). | | |
| | Расходы | | |
| | Бюджет+собственные средства | | |
| 1. | Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖСК. | 4596749 | 4596751 |
| | В том числе по наименованиям: | | |
| 1.1. | Санитарное обслуживание домовладения (уборка, сан. Обработка), содержание домохозяйства (мест о/п, дез. Средства), тек. Ремонт (включая материалы и механизмы). | 4389531 | 4389533 |
| 1.2. | Аварийное обслуживание | 207218 | 207218 |
| 2. | Техническое обслуживание системы дымоудаления | 816947 | 816947 |
| 2.1 | Восстановление системы дымоудаления (акт о вандализме от 13.06.2011г.) | | 227742 |
| 3. | Ремонт лифтов (кабины, приказные устройства, механизмы привода дверей) и техническое обслуживание лифтов | 2073880 | 1729432 |
| | В том числе по наименованиям: | | |
| 3.1 | Модернизация лифтов | 930000 | 509070 |
| 3.2 | Техническое обслуживание лифтов (24 ед) | 1143880 | 1220362 |
| 4. | Энергоснабжение лифтов, подъездов и пр. общего освещения: | 848000 | 902868 |
| 5. | Вывоз КГМ (105 ед.) | 377950 | 327066 |
| 6. | Вывоз и утилизация ТБО | 356127 | 321957 |
| | В том числе по наименованиям: | | |
| 6.1 | Вывоз ТБО | 224215 | 202702 |
| 6.2 | Утилизация ТБО | 131912 | 119255 |
| 7. | Ремонт дверей (с заменой) | 400000 | 142150 |
| 8. | Герметизация наружных швов (высотные работы) | 190000 | 245361 |
| 9. | Содержание аппарата управления, обязат. обучение, подряд на мелкие работы по территории и пр. ремонт хоз. способом, представительские расходы, содержание помещения правления (с отчислениями). | 3400000 | 3400803 |
| 10. | Хоз. расходы на тек. деятельность (канцелярия, оборудование, расходные материалы, юр. услуги, нотариат, тел. связь, организации общих собраний, почтовые и транспортные и пр.) | 190000 | 230602 |

| | | | |
|-------|--|-----------------|-----------------|
| 11. | Ремонт крыши | 700000 | 1018330 |
| 12. | Замена окон на лестничных маршах | 2900000 | 2830975 |
| 13. | Прочие расходы (страхование лифтов, страхование общей собственности, оплата услуг банка, сопровождение бух. и пр. программ, сайт ЖСК и т.п.) | 200000 | 232251 |
| | ИТОГО расходов по разделу 1 | 17049653 | 17023235 |
| | Доходы | | |
| | Бюджет + обязательные коммунальные платежи | 12256607 | 12443892 |
| 1 | Содержание и ремонт жилого помещения | 5927861 | 6115146 |
| 1.1. | Начисления по ценам Правительства Москвы | | |
| 1.2. | Бюджетное финансирование | | |
| 1.2.1 | Потребность в бюджетных ассигнованиях | 6328746 | 6328746 |
| =2. | Прочие (целевые собственников+комм. Деятельность) | 2345000 | 2858378 |
| 2.1 | Аренда площадей, договоры о совместной деятельности. | 150000 | 104000 |
| 2.2 | Проценты по депозитам. | 56000 | 82607 |
| 2.3. | Целевой взнос на домоуправление | 1605000 | 1863440 |
| 2.4. | Целевой взнос на кап. Вложения и непредвиденные расходы | 534000 | 621339 |
| 2.5 | Проценты по агентскому вознагражд. ФГУП (радио) | | 22465 |
| 2,6 | Проценты по агентскому вознагражд. НКС (антенна) | | 164527 |
| | ИТОГО доходов по разделу 1: | 14601607 | 15302270 |
| | РАЗДЕЛ 2 | | |
| | Целевые поступления от собственников на оплату коммунальных услуг (ресурсы). | | |
| 1. | Поступления (платежи собственников) | | |
| 1.1. | Потребляемые ресурсы (Гор. и хол. вода+отопление, по счетчикам или по городским тарифам). | 19930000 | 19912662 |
| 1.2. | Домофон. | 380000 | 379750 |
| 1.3. | Антенна телевизионная | 1095750 | 1092937 |
| 1.4. | Радиотрансляция | 345000 | 339428 |
| | ИТОГО поступлений по разделу 2: | 21750750 | 21724777 |
| 2. | Расходы по коммунальным услугам. | | |
| 2.1. | Модернизация, кап. рем. инженерных систем (в т.ч. общ. системы водо- и теплоснабжение). | 725000 | 771443 |
| 2.2. | Платежи за ресурсы. | 19205000 | 19275310 |
| 2.3. | Платежи за домофон. | 380000 | 341040 |
| 2.4. | Платежи за антенну телевизионную | 1095750 | 1026437 |
| 2.5. | Платежи за радиотрансляцию | 345000 | 310547 |
| | ИТОГО расходов по разделу 2: | 21750750 | 21724777 |

В процессе ревизии финансово-хозяйственной деятельности ЖСК не было выявлено необоснованных или документально неподтвержденных затрат.

В течение 2011 года сумма просроченной задолженности по внесению квартирной платы сократилась с 2 **150 444** руб. по состоянию на начало 2011 года до **1 435 700** руб. на начало 2012 года.

ул. Санникова, д.1

| № | квартира | Ф.И.О. | задолженность на начало 2012 г. (руб.) |
|---|----------|----------------|--|
| 1 | 67 | Марамзина Г.А. | 72 897,77 |
| 2 | 323 | Зенин П.В. | 71 787,03 |
| 3 | 384 | Шайдуко Г.И. | 37 724,99 |

ул. Санникова, д.3, корп.1

| № | квартира | Ф.И.О. | задолженность на начало 2012 г. (руб.) |
|-------|----------|-------------------|--|
| 1 | 30 | Сапежинская Л.Н. | 50 196,98 |
| 2 | 51 | Кардапольцев В.А. | 23 316,15 |
| 3 | 182 | Полякова Н.И. | 127 003,09 |
| 4 | 244 | Архипова А.А. | 77 498,33 |
| 5 | 261 | Чебурашкин С.А. | 23 858,38 |
| 6 | 266 | Глазунова М.Е. | 47 359,84 |
| 7 | 275 | Григорьева О.Б. | 50 447,24 |
| 8 | 378 | Малинина Т.В. | 70 287,41 |
| ИТОГО | | | 652 377,21 |

Несмотря на то, что в течение 2011 года сумма задолженности сократилась, Ревизионная комиссия считает крайне необходимым продолжить активную работу по работе с должниками как в судебных инстанциях, так и в досудебном порядке и в исполнительном производстве.

Ревизионная комиссия считает необходимым продолжить активную работу по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), а также рассмотреть возможности административного воздействия на должников посредством писем и запросов в вышестоящие организации, городской и федеральной власти.

5. Анализ годового отчета за 2011 год.

Из результатов проверки мы видим, что основные работы, проведенные в 2011 году Правлением ЖСК «Псков» осуществлялись в соответствии с финансовым планом ЖСК «Псков», принятым на 2011 год. Все затраты соответствовали финансовому плану, принятому на 2011 Под.

6. Вывод Ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия, проведя анализ деятельности ЖСК в 2011 году, отмечает в целом удовлетворительную работу Правления под председательством Скворцова В.В. и на соответствие затрат утвержденным сметам и решениям Общего собрания и Правления ЖСК

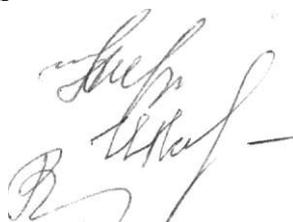
1 февраля 2012 г.

Члены Ревизионной комиссии

Алферова Ирина Юрьевна

Китаева Ирина Викторовна

Кузнецов Виктор Олегович

Handwritten signatures of the members of the Audit Commission. The signatures are written in black ink and are somewhat stylized. The first signature is for Irina Yuryevna Alferova, the second for Irina Viktorovna Kitayeva, and the third for Viktor Olegovich Kuznetsov.