

ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии ЖСК «Псков»
о деятельности ЖСК в 2012 году

В период с 01.01.2012 по 31.12.2012 года была проведена ревизия деятельности Жилищно-строительного кооператива «Псков» (далее по тексту — ЖСК) за 2012 год.

Органы управления ЖСК в 2012 году:

Состав Правления ЖСК:

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

Основание: Решение Общего Собрания ЖСК от 06.03.2012.

Председатель Правления ЖСК: Скворцов В.В.

Основание Решение Правления ЖСК Протокол №3 от 13.03.2012 г.

Состав Ревизионной комиссии ЖСК:

Алферова Ирина Юрьевна, Власова Ольга Ивановна, Кузнецов Виктор Олегович

Основание: Решения Общих Собраний ЖСК от 26.03.2011, 06.03.2012.

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 2010-2012 годы.

Протоколы заседаний Правления представлены за 2012 год. Заседания Правления проводились регулярно в соответствии с Уставом ЖСК. Всего было проведено 7 заседаний.

На заседаниях правления было рассмотрено и решено более 30 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:

Заменены информационные стенды на подъездах для расклейки объявлений сторонними лицами.

Заключены соглашения о реструктуризации долгов с частью неплательщиков.

Инженерные системы и коммуникации:

Отремонтирована крыша домов всего 90%.

Отремонтирована кровля 5 козырьков над подъездами

Заменены все лифты.

Установлена система видеонаблюдения пространства перед подъездами.

Проведена герметизация межпанельных швов по заявкам собственников квартир.

Протестированы щитовые с частичной заменой электрооборудования.

Добились восстановления семи незаконно переделанных вентиляционных коробов в квартирах собственников.

Сняты ограждения батарей в подъездах. Для их эффективного функционирования и предупреждения пожаров.

Дератизация и дезинсекция.

Подъезды:

Установлены дополнительные пандусы в 2-х подъездах.

Перекраска входных групп подъездов.

Проведен ремонт плиточного покрытия стен подъездных холлов на 1-ых этажах.

Установлены устройства фиксации дверей для удобства при транспортировке крупногабаритных грузов и колясок.

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.

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 раздельный 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.

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

Сводная таблица доходов-расходов ЖСК «Псков» за 2012 г.

№ п/п	Статьи			Примеч.
		План в год (руб.)	Факт (руб)	
	РЕЗДЕЛ 1			
	Основные коммунальные и пр. 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.	5087312	6041483	

	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).	4860042	5814212	
1.2.	Аварийное обслуживание	227270	227271	
2.	Восстановление и техническое обслуживание системы дымоудаления	898642	816947	
3.	Ремонт пассажирских лифтов (кабины, приказные устройства, механизмы привода дверей) и техническое обслуживание лифтов	1415950	1347448	
	В том числе по наименованиям:			
3.1	Ремонт, замена механизмов лифтов.	190000	98521	
3.2	Техническое обслуживание лифтов (24 ед)	1225950	1248927	
4.	Энергоснабжение лифтов, подъездов и пр. общего освещения, (в т.ч. профилактика и ремонт системы электроснабжения силами Мосэнерго).	1090000	726556	
5.	Вывоз КГМ (105 ед.)	415750	352694	
6.	Вывоз и утилизация ТБО	414920	410378	
	В том числе по наименованиям:			
6.1	Вывоз ТБО	239900	257894	
6.2	Утилизация ТБО	175020	152484	
7.	30% косметический ремонт подъездов	1250500	688528	
8.	Герметизация наружных швов (высотные работы)	300000	151391	
9.	Содержание аппарата управления, обучение, подряд на мелкие работы по территории и пр. мелкий ремонт, пр. расходы (с отчислениями), содержание помещения правления.	3740000	3512333	
10.	Хоз. расходы на тек. деятельность (канцелярия, оборудование, юр. услуги, нотариат, тел. связь, организации общих собраний, почтовые и транспортные и пр.)	210000	270164	
11.	Ремонт крыши	2400000	1973323	Кап. влож.
12.	Прочие расходы (страхование, оплата услуг банка, сопровождение бух. и пр. программ и т.п.)	300000	318058	
	ИТОГО расходов по разделу 1	17523074	16609303	
	Доходы			
	Бюджет + обязательные коммунальные платежи			
1	Содержание и ремонт жилого помещения	13117564,68	13117682,4	
1.1.	Начисления по ценам Правительства Москвы		7236334,2	
1.1.1.	Первые этажи, площадь занимаемая в пределах установленных норм	242518,28	276470,84	
1.1.2.	Вторые этажи и выше, площадь занимаемая в пределах установленных норм	4554199,72	5193902,51	
1.2.	Начисления по фактической стоимости			
1.2.1.	Первые этажи, площадь занимаемая сверх установленных норм	69399,61	79115,56	
1.2.2.	Вторые этажи и выше, площадь занимаемая сверх установленных норм	1479688,85	1686845,29	
3	Бюджетное финансирование			
3.1.	Потребность в бюджетных ассигнованиях	6771758,22	5881348,2	
4.	Прочие (целевые собственников+комм. Деятельность)	4124024	4270351	
4.1	Аренда площадей, договоры о совместной деятельности.	150000	144000	
4.2	Проценты по депозитам, агентское вознаграждение	230000	376950	
4.3.	Целевой взнос на домоуправление	1605000	1865393	
4.4.	Целевой взнос на кап. вложения и непредвиденные расходы	2139024	1884008	За 10 мес.
	ИТОГО доходов по разделу 1:	17240856,68	17388033,4	
	Дефицит по разделу 1: («+» профицит по разделу)	282217,32	+ 778730,4	
	РАЗДЕЛ 2			
	Целевые поступления от собственников на оплату коммунальных услуг (ресурсы).			
1.	Поступления (платежи собственников)			
1.1.	Потребляемые ресурсы (Гор. и хол. Вода+отопление)	21923500	23993019	
1.2.	Домофон.	410000	379090	

1.3.	Антенна телевизионная	1250000	1131357	Усл. част. откл.
1.4.	Радиотрансляция	380000	358238	Усл. част. откл.
	ИТОГО поступлений по разделу 2:	23963500	25861704	
2.	Расходы по коммунальным услугам.			
2.1.	Модернизация, кап. рем. инженерных систем (в т.ч. общ. системы водо- и теплоснабжение).	798000	770500	Част. Кап. вл.
2.2.	Платежи за ресурсы.	21125500	20889665	
2.3.	Платежи за домофон.	410000	341040	
2.4.	Платежи за антенну телевизионную	1250000	1165247	Усл. част. откл.
2.5.	Платежи за радиотрансляцию	380000	358156	Усл. част. откл.
	ИТОГО расходов по разделу 2:	23963500	23524608	
	Дефицит по разделу 2: («+» профицит по разделу)	0	+2337096	

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

5. Анализ годового отчета за 2012 год.

Из результатов проверки мы видим, что основные работы, проведенные в 2012 году Правлением ЖСК «Псков» осуществлялись в соответствии с финансовым планом ЖСК «Псков», принятым на 2012 год. Все затраты соответствовали финансовому плану, принятому на 2012 год.

6. Вывод Ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия, проведя анализ деятельности ЖСК в 2012 году, отмечает в целом удовлетворительную работу Правления по обеспечению соответствия затрат утвержденным сметам и решениям Общего собрания и Правления ЖСК.

05 марта 2013 г.

Члены Ревизионной комиссии:

Алферова Ирина Юрьевна

Власова Ольга Ивановна

Кузнецов Виктор Олегович