

ОТЧЕТ
Ревизионной комиссии ЖСК «Псков»
о деятельности ЖСК в 2013 году

В период с 01.01.2013 по 31.12.2013 года была проведена ревизия деятельности Жилищно-строительного кооператива «Псков» (далее по тексту — ЖСК) за 2013 год.

Органы управления ЖСК в 2013 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 2010-2013 годы.

Протоколы заседаний Правления представлены за 2013 год. Заседания Правления проводились регулярно в соответствии с Уставом ЖСК. Всего было проведено 6 заседаний.

На заседаниях правления было рассмотрено и решено более 17 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:

Убрана реклама на информационных стендах на подъездах для расклейки объявлений сторонними лицами.

Заключены соглашения о реструктуризации долгов с частью неплательщиков.

Инженерные системы и коммуникации:

Отремонтирована кровля 7 козырьков над подъездами

Проведена герметизация межпанельных швов по заявкам собственников квартир.

Протестированы щитовые с частичной заменой электрооборудования.

Добились восстановления трех незаконно переделанных вентиляционных коробов в квартирах собственников.

Дератизация и дезинсекция.

Подъезды:

Установлены дополнительные пандусы в 2-х подъездах.

Перекраска входных групп подъездов.

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

Проведен ремонт во всех подъездах дома 3, корп. 1

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 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.

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

Сводная таблица доходов-расходов ЖСК «Псков» за 2013 г.

№ п/п	Статьи	План	Факт	Примечание
		(руб.)	(руб.)	
	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.	6440000	5622114	
	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).	6200000	5392169	
1.2.	Аварийное обслуживание	240000	229945	
2.	Восстановление и техническое обслуживание системы дымоудаления	830000	954175	Удорожание на 15%
3.	Ремонт пассажирских лифтов (кабины, приказные устройства, механизмы привода дверей) и техническое обслуживание лифтов	1318927	1349263	
	В том числе по наименованиям:			
3.1	Ремонт, замена механизмов лифтов.	70000	90785	Тех. освидетельствование
3.2	Техническое обслуживание лифтов (24 ед)	1248927	1258477	
4.	Энергоснабжение лифтов, подъездов и пр. общего освещения, (в т.ч. профилактика, модернизация и ремонт системы электроснабжения).	850000	882842	
5.	Вывоз КГМ (105 ед.)	360000	343202	
6.	Вывоз и утилизация ТБО	420000	456565	Удорожание на 10%
	В том числе по наименованиям:			
6.1	Вывоз ТБО	260000	275033	Удорожание на 10%
6.2	Утилизация ТБО	160000	181532	Удорожание на 10%
7.	ППР подъездов (ремонт подъездов)	4500000	4421927	
8.	Герметизация наружных швов (высотные работы)	200000	242425	
9.	Содержание аппарата управления, обучение, подряд на мелкие работы по территории и пр. мелкий ремонт, пр. расходы (с отчислениями), содержание помещения правления.	3800000	3704450	
10.	Хоз. расходы на тек. деятельность (канцелярия, оборудование, юр. услуги, нотариат, тел. связь, организации общих собраний, почтовые и транспортные и пр.)	250000	233104	
11.	Ремонт козырьков (в т.ч. над балконами)	500000	-	В рамках ППР под.
12.	Прочие расходы (страхование, оплата услуг банка, сопровождение бух. и пр. программ и т.п.)	300000	306095	
	ИТОГО расходов:	19768927	18516162	
	Доходы			
	Бюджет + обязательные коммунальные платежи			
1	Содержание и ремонт жилого помещения			
1.1.	Начисления по ценам Правительства Москвы	5470373,3	6220438	
1.1.1.	Первые этажи, площадь, занимаемая в пределах установленных	276470,8		

	норм		357917	
1.1.2.	Вторые этажи и выше, площадь, занимаемая в пределах установленных норм	5193902,5	6262521	
1.2.	Начисления по фактической стоимости	1765960,9	1866692	
1.2.1.	Первые этажи, площадь, занимаемая сверх установленных норм	79115,6	58362	
1.2.2.	Вторые этажи и выше, площадь, занимаемая сверх установленных норм	1686845,3	1808330	
3	Бюджетное финансирование			
3.1.	Потребность в бюджетных ассигнованиях	5881348,2	4707142	
4.	Прочие (целевые собственников+комм. Деятельность)	4144024	343444	
4.1	Аренда площадей, договоры о совместной деятельности.	150000	148000	
4.2	Проценты по депозитам, агентское вознаграждение	250000	195444	
4.3.	Целевой взнос на домоуправление	1605000	1875542	3 руб. за кв. м.
4.4.	Целевой взнос на кап. вложения и непредвиденные расходы	2139024	2136259	4 руб. за кв. м.
	ИТОГО доходов:	17261706,4	17549517	
	Дефицит бюджета:	2507220,6	966644	

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

5. Анализ годового отчета за 2013 год.

Из результатов проверки следует, что основные работы, проведенные в 2013 году Правлением ЖСК «Псков» осуществлялись в соответствии с финансовым планом, принятым на 2013 год.

На сегодняшний момент арбитражным судом г. Москвы ведется рассмотрение исковых требований ЖСК к ОАО «МОЭК» о возврате на РС ЖСК избыточно уплаченных средств в соответствии с договором в размере более 1 млн. руб. под гарантии Правительства Москвы.

6. Ревизионная комиссия предлагает:

А) Общему Собранию и Правлению ЖСК не принимать решение о перерасчете по итогам 2013 года по теплу до окончания решения суда.

Б) Денежные средства, которые могут быть направлены для компенсации по теплу зарезервировать в связи с их незначительностью.

7. Вывод Ревизионной комиссии

Ревизионная комиссия, проведя анализ деятельности ЖСК в 2013 году, отмечает в целом удовлетворительную работу Правления по утвержденным ранее сметам и решениям Общего Собрания собственников.

Председатель Ревизионной комиссии ЖСК «Псков»:



Кузнецов Виктор Олегович



12 марта 2014 г.

г. Москва