

ОТЧЕТ ревизионной комиссии за 2022 год

О финансовой деятельности ЖСК «Вильнюс»

Ревизионная комиссия в составе: Шендрикова Ю.М., Кузиковой Е.В. рассмотрела Отчет о финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Вильнюс» за период с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г.

Комиссия руководствовалась следующими нормативными документами: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Постановлениями Правительства РФ.

Для проведения проверки были затребованы следующие документы:

1. Устав, финансовый план (смета доходов и расходов) ЖСК «Вильнюс» на 2022г.
2. Учетная политика ЖСК «Вильнюс» (Приказ №1УП/2019 от 30.12.2019г.)
3. Протоколы заседаний Правления ЖСК за 2022г.
4. Протоколы отчетных собраний членов ЖСК в 2022г. (первое собрание - отсутствие кворума, повторное собрание членов ЖСК).
5. Договора с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, действующие на 01.01.2022г.
6. Договора гражданско-правового характера, сметы, акты на выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту корпусов.
7. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 2022г.
8. Налоговая отчетность: Налоговая декларация в связи с применением упрощенной системы налогообложения, расчет по начисленным и уплаченным страховым взносам ПФР, Федеральный фонд социального страхования РФ, реестр физических лиц, получающих доходы в 2022г. (включая справки на каждого работника по форме 2-НДФЛ), статистическая отчетность, годовая финансовая отчетность.
9. Фактическое использование денежных средств на ремонт, проводимый в ЖСК и текущее их содержание.

В соответствии со статьями 117, 147 ЖК РФ руководство деятельностью кооператива осуществляется Правлением ЖСК, которое принимает решения по всем вопросам деятельности ЖСК, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В проверяемом периоде обязанности Председателя правления исполняла Кестер Ирина Игоревна, ведение бухгалтерского учета выполняла Дмитриева Евгения Борисовна.

Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа в 2022г. велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ЖСК. Все платежи поставщикам за оказанные услуги производились своевременно.

С 11.01.2022г. по 31.12.2022г. проведены заседания Правления, на которых рассматривались вопросы:

1. Подготовка сметы на 2022г. с перечнем планируемых работ по текущему ремонту трех корпусов Протокол от 11.01.2022г.
2. О дате проведения отчетного собрания членов ЖСК «Вильнюс» Протокол от 17.05.2022 с утверждением повестки собрания.
3. Протоколы заседаний правления по текущей работе по трем корпусам.

На отчетном собрании членов ЖСК «Вильнюс» утверждена смета доходов и расходов по содержанию и ремонту в корпусах ЖСК на 2022г.

За отчетный период проведено отчетное собрание членов ЖСК «Вильнюс» с повесткой дня:

1. Отчет Председателя правления и Председателя ревизионной комиссии об итогах работы в 2022г.
2. Утверждение сметы доходов и расходов на 2022г.
3. Довыборы Ревизионной комиссии.

Кредиторской задолженности по поставщикам жилищных и коммунальных услуг нет.

Начисления за оплату потребленных жилищных и коммунальных услуг с собственниками жилых помещений осуществляются ЖСК «Вильнюс» самостоятельно в соответствии с тарифами, действующими в Москве.

В результате выборочной проверки документов поступления материалов и услуг, оказанных ЖСК, банковских выписок, платежных поручений, авансовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на ОМС, ПФР, ФСС нарушений выявлено не было.

Общие расходы ЖСК «Вильнюс» за 2022г. не превышают расходы, заложенные в смете, Расходование средств, производилось с превышением по отдельным статьям утвержденной на общем собрании сметы на 2022г., а по другим статьям расходов была экономия.

Дополнительные расходы связаны с дополнительными работами по содержанию и ремонту МКД (ремонт трубопровода в системе ЦО подвала корп.4, заменой счетчиков в щитовых, ремонт расширительного бака, установка пандуса, благоустройство и озеленение).

Фактическое поступление и расходование денежных средств на расчетный счет ЖСК «Вильнюс» отражено в таблице № 1

ТАБЛИЦА № 1

О движении средств по расчетному счету ЖСК «Вильнюс» в 2022г.

По состоянию на 01.01.2022 г. на расчетном счете ЖСК - 2 940 519,37 руб., Депозит – 0, 00 руб.

Поступило на расчетный счет

Оплачено с расчетного счета

статьи	руб.	статьи	руб.
Коммунальные платежи	32 191 350,19	Мосводоканал, Мозк, ГУП Экотехпром	18 585 610,58
Выпадающие доходы	4 423 745,09	ТО (лифты, ДУ и ППА, МОСЭНЕРГОСБЫТ, санобработка, обслуживание МКД и пр.)	5 564 529,07
От коммерческой деятельности :		Перевод на спецсчет	5 963 870,00
Аренда кв.382	446 900,78	Доп.услуги по содержанию и ремонту МКД (сантехника, электрика, ремонт подъездов, парпетные крышки)	2 615 725,37
% Депозит в Сб.РФ	164 057,01		
Провайдеры (Ростелеком, МГТС, Эр-Телеком, Искрателеком, Ситроникс, Комкор, ФГУП РСВО)	345 165,83	Управление МКД (ПО, услуги системного администратора, сайт, консультац. услуги,)	319 554,89
Конгстрой (возврат аванса и возмещение коммуналки за капремонт)	712 891,53	Бух.обслуживание. сопровождение сайтов ГИС ЖКХ	1 020 000,00
Возврат аванса УК ЛЮКС	121 036,05	Компенсация по а/о (канц.товары, стройматериалы, сантехника, электрика, прочее)	1 474 766,38
Слив МКД	15 400,00	Услуги банка	12 872,50
Возврат депозита	24 200 000,00	На депозит. счет	29 200 000,00
Возврат ИП Головашкина	1 349 870,00	Зарплата (без НДФЛ)	956 975,20
Возврат ИП Головашкина (госпошлина)	16 973,45	Налоги и взносы	375 572,49
		Адвокат, госпошлина	202 306,93
Итого:	63 987 389,93	Итого:	66 291 783,41

На 01.01.2023г.:

Денежные средства на основном расчетном счете – 636 125,89 руб.

Депозит – 5 000 000,00 руб.

Спецсчет КР (к.1) – 2 003 132,41руб.

Спецсчет КР (к.2) – 3 332 187,85руб.

Спецсчет КР (к.3) – 1 964 241,42 руб.

По состоянию на 31.12.2022г. имеется задолженность по оплате коммунальных услуг владельцами квартир в сумме 291 920,91 руб.

В 2022г. был проведен ремонт подъездов на сумму 1 219 561,69 руб., в т.ч.

Стоимость работ – 617 517,29 руб.

Стоимость материалов – 602 044,40 руб.

В 2022г. были установлены парапетные крышки (работы были перенесены с 2021г. после возврата денежных средств за неоказанные услуги) на сумму 550 108,15руб. в т.ч.:

Стоимость работ - 363 108,15руб.

Стоимость материала – 187 000,00руб.

Рекомендации Правлению:

1. Продолжить работу с неплательщиками коммунальных услуг.
2. Внимательно выбирать подрядные организации и контролировать их работу, производить окончательную оплату только после выполненных работ.
3. Рационально расходовать денежные средства ЖСК «Вильнюс» по статьям сметы и не допускать нецелевого использования денежных средств.
4. Т.к. много комплектующих для ХВС и ГВС, расходного материала покупается впрок, то необходимо вести учет расхода комплектующих и материала.

Рекомендации бухгалтерии:

1. Внимательно отслеживать и вовремя проводить закрывающие документы с поставщиками и покупателями.

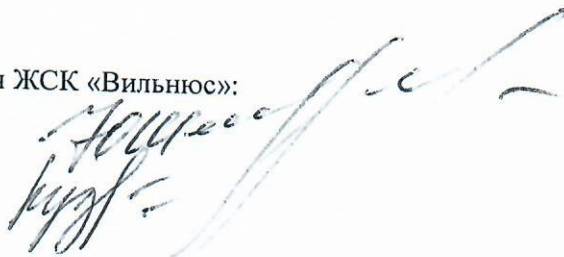
Выводы: проанализировав показатели деятельности ЖСК (исполнение сметы), организацию учета в ЖСК ревизионная комиссия пришла к выводу признать финансовую деятельность ЖСК в проверяемом периоде удовлетворительной.

Настоящий отчет составлен и подписан в двух экземплярах, один из которых передан в правление ЖСК.

Ревизионная комиссия ЖСК «Вильнюс»:

Шендрик Ю.М.

Кузикова Е.В.



Исполнитель Филиппова Т.И.

Приложение 1 к отчёту ревизионной комиссии за 2022 год.

Обслуживание лифтов - 719 998,80 руб.
Обслуживание ДУ и ППА -195 253,92руб.
Электроэнергия - 298 187,44руб.
Вывоз и утилизация мусора –1 000 793,66 руб.
Санитарная обработка –54 00,00 руб.
Тех. Обслуживание ООО «ЕОК Основа» – 2 760 000,00 руб.
*Дополнительные работы по техобслуживанию – 3 602 404,23 руб., в т.ч.
- Стоимость работ – 2 106 112,94 руб.
- Стоимость материалов – 1 496 292,29 руб.
Прочие расходы –405 072,15 руб. (канцтовары, ПО, связь, консультационные услуги, услуги системного администратора, юридические услуги, госпошлина)

Бухгалтерское обслуживание – 720 000,00 руб.
Начислена зарплата (Председатель с совмещением должности Коменданта) – 1 098 274,20руб. в т.ч.:
- премия за 2022г. (Председатель) – 55 000,00 руб.
- материальная помощь к отпуску (Председатель) – 4 000,00 руб.
Налоги и взносы –190 213,45руб.

Начисления жителям:

Начислено ТО – 8 296 105,32 руб.
Отопление - 10 274 080, 86 руб. факт РСО – 9 929 162,84 руб. (344 918,02 руб.)
Горячая вода - 4 484 178,56 руб. факт РСО– 4 078 941,59 руб. (405 236,97 руб.)
Холодная вода – 1 441 526,04 руб. факт РСО– 1 350 976,63 руб. (90 549,41 руб.)
Водоотведение – 1 800 595,41 руб. факт РСО – 1 662 423,10 руб. (138 172,31 руб.)
Обращение с ТКО – 2 138 948,46 руб. по Договору №6-8-313 от 21.11.2021 – 1 102 748,22руб.
(вывоз мусора)
Радио, антенна, запирающее устройство – 1 444 958,78 руб.

Взносы на кап. Ремонт – 6 137 457,09 руб.
(в т.ч. начислено жителям к оплате – 5 185 899,95 руб., льготы – 987 557,14 руб.)

*Расшифровка расходов по ремонтным работам представлена в Таблице №2 к данному Приложению.

Таблица № 2 к Приложению 1

НЕПРЕДВИДЕННЫЕ РАСХОДЫ				
	ИСПОЛНИТЕЛЬ	ВИД РАБОТ	СТОИМОСТЬ РАБОТ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
1	ЕОК ОСНОВА ООО	ремонтные работы трубопровода в системе ЦО (4 КОРПУС)	210 529,87	
2	МАТЕРИАЛ по авансовым отчетам	МАТЕРИАЛ-ПОДВАЛ		3185,00
3	ЕОК ОСНОВА ООО	Замена счетчиков	258 799,52	
		Всего	469 329,39	3185,00
		Итого по разделу непредвиденные расходы	472 514,29	
ПЛАНОВЫЙ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ				
№ПП	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДА			
	ИСПОЛНИТЕЛЬ	ВИД РАБОТ	СТОИМОСТЬ РАБОТ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
1	ЕОК ОСНОВА ООО	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (ЯНВ)	50 660,00	74 422,00
2	ЕОК ОСНОВА ООО	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (ФЕВ)	123 250,00	42 683,00
3	ЕОК ОСНОВА ООО	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (МАРТ)	109 063,00	167 613,00
4	ЕОК ОСНОВА ООО	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (апрель)	141 356,23	122 990,00
5	УК ЛЮКС - КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ООО	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (ИЮНЬ)	76 053,00	50 029,00
6	ЭНГЕЙДЖ ОО	ТАБЛИЧКИ НА ЭТАЖИ	27 572,50	
7	УК ЛЮКС - КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ООО	РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (АВГУСТ)	89 562,56	94 040,40
8	МАТЕРИАЛ по авансовым отчетам	сентябрь-ноябрь		50 267,00
		Всего	617 517,29	602 044,40
		Итого по разделу ремонт подъездов	1 219 561,69	
№ПП	ПРОЧИЙ ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ			
	ИСПОЛНИТЕЛЬ	ВИД РАБОТ	СТОИМОСТЬ РАБОТ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ
1	ЕОК ОСНОВА ООО	Замена плитки в лифте грузовом и пассажирском	16 000,00	
2	ЕОК ОСНОВА ООО	Монтаж/демонтаж светильников на эвакуационной.лестнице, корп.2, под.2	16 983,35	
3	ЕОК ОСНОВА ООО	Монтаж/демонтаж светильников на эвакуационной.лестнице, корп.2, под.1	16 983,35	

4	ЕОК ОСНОВА ООО	Монтаж/демонтаж светильников на эвакуационной.лестнице, корп.1, под.2	16 983,35	
5	ЕОК ОСНОВА ООО	Монтаж/демонтаж светильников на эвакуационной.лестнице, корп.1, под.1	16 983,35	
6	ЕОК ОСНОВА ООО	Замена запорной арматуры на шаровой кран (корп.1.) (сварка)	159 000,00	
7	ЕОК ОСНОВА ООО	Работы в подвале корп.1 для замены муфты водоотведения	68 716,86	
8	ЕОК ОСНОВА ООО	Замена запорной арматуры на шаровой кран (корп.2)	144 000,00	
9	ЕОК ОСНОВА ООО	Замена запорной арматуры на шаровой кран (корп.3)	155 920,00	
10	УК ЛЮКС - КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ООО	Ремонт и восстановление переливного бака ЦО	42 296,00	
11	ЕОК ОСНОВА ООО	Сварочные работы в квартирах:1, 21, 41, 57, 69, 81, 97, 105, 109, 121, 123, 124	52 000,00	
12	ЕОК ОСНОВА ООО	Сварочные работы в квартирах:4, 14, 15, 23, 27, 35, 36,39, 43, 59, 60, 62, 64	52 000,00	
13	ЕОК ОСНОВА ООО	Сварочные работы в квартирах: 67, 75, 83, 87, 103, 111, 115, 119, 123	36 000,00	
14	ЕОК ОСНОВА ООО	Сварочные работы 1 корп. 1 под №6,45,78,94,98	20 000,00	
15	АО МОСЭНЕРГОСБЫТ	Услуги по снятию пломб и опломбировки счетчиков	150 000,00	
16	ИП ТРЕГУБОВ	Периодическая проверка вентканалов	38 400,00	
17	ИП МЕДЯНЫЙ	Пандус	17 000,00	
18	ГОРШКИ И ПРОЧЕЕ. По авансовым отчетам	Благоустройство		63 108,00
19	МАГАЗИН 01 ООО	Огнетушители		8 200,00
20	ИП ЧЕРНЯЕВ	Предохранители		3 039,13
21	МАТЕРИАЛ по авансовым отчетам	Прочий материал		78 492,76
22	МАТЕРИАЛ по авансовым отчетам	Электрика		101 499,00
23	МАТЕРИАЛ по авансовым отчетам	Сантехнический		534 923,00
24	СП-ЭЛЕКТРО ООО	Светильники		101 800,00
		Всего:	1 019 266,26	891 061,89
		Итого по разделу прочий текущий ремонт	1 910 328,15	

ВСЕГО : 3 602 404.13 РУБ.

РАБОТЫ, ПЕРЕНСЕННЫЕ С 2021, выполнены за счет возврата денежных средств за неоказанные услуги в 2021 г.

Установка парапетных крышек - 550 108,15руб. в т.ч .

Стоимость работ - 363 108,15руб.

Стоимость материала - 187 000,00руб.

ИСПОЛНЕНИЕ СМЕТЫ 2022Г.

№п/п	Статья расходов	Сумма/год		Примечание
		руб	руб	
		12,00		
	Административные расходы:	2 296 810,00	191 400,83	
1.	Консультативные услуги, юр.услуги, программное сопровождение, почтовые, услуги связи, канцелярия, госпошлина банковское обслуживание	253 000,00	21 083,33	
	Заработная плата (Председатель, комедант)	1 104 000,00	77 500,00	
	Налоги с ЗП	192 810,00	16 067,50	
	Бухгалтерское сопровождение	720 000,00	60 000,00	
	РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ МКД			
2.	Сан. обработ. (крысы, мыши, тараканы, блохи)	54 000,00	4 500,00	
3.	ТБО (вывоз и утилизация мусора)	2 138 213,40	178 184,45	
4.	Тех. Обслуживание МКД и аварийная служба	2 760 000,00	230 000,00	
5.	Техническое обслуживание лифтов	719 998,80	59 999,90	
6.	Противопожарные мероприятия ДУ и ППА	195 233,92	16 271,16	
8.	Электричество	290 000,00	24 166,67	
9.	Текущий ремонт	1 623 577,00	135 298,08	
10	Коммунальные услуги на ОДН(5% от начислРСО)	395 000,00	32 916,67	
	ВСЕГО ПО РАБОТАМ И УСЛУГАМ	8 176 043,12	681 336,93	
	ИТОГО:	10 472 853,12	872 737,76	

применяется п.п. 9 п. 1 ст. 251
ЖК РФ (от имени и по
поручению собственников)

ФАКТ	САЛДО	% исполнения
2 426 432,30	-129 622,30	105,64
405 072,15	-152 072,15	160,11
12 872,50	14 127,50	47,68
1 098 274,20	5 725,80	99,48
190 213,45	2 596,55	98,65
720 000,00	0,00	100,00
54 000,00	0,00	100,00
1 000 793,66	1 137 419,74	46,81
2 760 000,00	0,00	100,00
719 998,80	0,00	100,00
195 233,92	0,00	100,00
298 187,44	-8 187,44	102,82
3 129 889,84	-1 506 312,84	192,78
54 903,86	340 096,14	13,90
8 213 027,52	-36 984,40	100,45
10 639 459,82	-166 606,70	101,59

2. ПЛАНИРОВАНИЕ ДОХОДОВ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РАСХОДОВАНИЕ ДОХОДОВ ОТ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ на 2022 г.

№п/п	Наименование статьи дохода	сумма (руб)	Факт (на р/сч)	Сальдо
1.	Аренда кв. 382	444 000,00	446 900,78	2 900,78
2.	Доходы от провайдеров и пр.	363 360,00	345 165,83	-18 194,17
	Платежи от собственников - слив		15 400,00	15 400,00
3.	Проценты от депозитов	20 000,00	164 057,01	144 057,01
	ИТОГО:	827 360,00	971 523,62	144 163,62
№п/п	Наименование статьи расходов	распределение		
1.	Непредвиденные расходы	448 256	472 514,39	-24 258,39
2.	Расходы на ведение сайта: Дома Москвы, ГИС ЖСК, сайт ЖСК	300 000	300 000,00	0,00
6.	Налог с доходов	79 104	68 000,00	11 104,00
	ИТОГО:	827 360,00	840 514,39	-13 154,39

РАБОТЫ, ПЕРЕНЕСЕННЫЕ С 2021 Г.-произведенные за счет возврата денежных средств за неосвоенные услуги

Установка паранетных крышек	550 108,15
-----------------------------	------------