

АКТ

проверки финансово-хозяйственной деятельности
правления ЖСК «За коммунистический быт» за период
01.01.2024-31.12.2024 год,

г. Королев, Московской области.

07 марта 2025г.

Ревизионная комиссия в составе Харятян А.А. и Винарского Б.М. провели проверку финансово-хозяйственной деятельности правления ЖСК «За коммунистический быт» за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 г.

Для проверки были предоставлены следующие документы:

1. Выписки по основному счету, счету капремонта, закрытым депозитным счетам кооператива и одному действующему, счету в банке ВТБ (ПАО).
2. Реестр начислений по лицевым счетам по квартирам.
3. Оборотные сальдовые ведомости.
4. Протоколы заседания правления.
5. Таблицы показаний индивидуальных приборов учета за 2024г
6. Кассовая книга.
7. Первичные документы по кассе (чеки, авансовые отчеты, ордера)
8. Акты сверки с АО "Теплосеть", АО "Водоканал", АО "Мосэнергосбыт", ООО «Сергиево-Посадский РО», АО «Каскад», ООО «СТС»,
9. Отчет председателя правления Татариновой С.К.

Имеющиеся договора с поставщиками услуг: ПАО «Сбербанк», АО "Теплосеть", АО "Водоканал", АО "Мосэнергосбыт", ООО «Сергиево-Посадский РО», АО «Каскад», МБУ "МФЦ ГОРОДА КОРОЛЁВА", ООО «Академия ТСЖ», ИП Чигвинцев А. В. (заполнение ГИС ЖКХ).

Суммы в рублях	Остаток на 01.01.2024	ПРИХОД	РАСХОД	Остаток на 31.12.2024
Всего доступно для	439 936,60	немедленного	расходования	1 184 081,83
на основном счете	428 354,98	24 399 455,59	24 443 917,36	383 893,21
Депозиты	0	21 540 000,00	20 740 000,00	800 000
в кассе	11 581,62	59 120	70513	188,62
+на капремонте	1 086 304,34	383 111,97	2420,00	1 466 996,31
ИТОГ ОБЩИЙ	1 526 240,94			2 651 078,14

Не смотря на довольно интенсивный расход средств на хозяйственные нужды (Приложение 1), общий остаток средств кооператива увеличился почти на 74%, а сумма, доступная к немедленному расходованию (то есть все, кроме средств капитального ремонта) увеличилась за год почти в 2,7 раза. ПОТОМУ ЧТО Задолженность по вознаграждению председателя возникла в связи с тем,

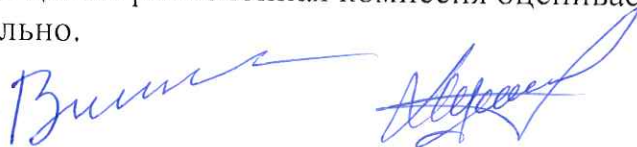
что было проведено подряд два голосования по выборам нового правления, и инициировать третье общедомовое собрание было решено по прошествии финансового года. После погашения задолженности в распоряжении кооператива осталась сумма, достаточная для проведения замены стояка в первом подъезде, а также для проведения аварийной замены стояка в случае возникновения таковой необходимости.

Замечания и рекомендации:

- 1) По возможности не допускать снижения суммы на текущем счете ниже стоимости замены стояка в случае возникновения аварии ввиду высокой степени износа систем водоснабжения и водоотведения.
- 2) При необходимости безаварийной замены стояков незамедлительно инициировать сбор дополнительных средств в объеме, равном предстоящим ремонтным работам. Темпы накоплений при этом определяют сами собственники общим голосованием, с учетом усредненных финансовых возможностей членов кооператива.
- 3) На будущее зарплату дворника и уборщицы учитывать правильно - как расходы не административного, а хозяйственного характера.
- 4) Своевременно отражать в отчетах суммы израсходованных средств на нужды кооператива.
- 5) Согласно рекомендации органов соцзащиты, производящим компенсацию льгот по коммунальным платежам, разделить в квитанции тариф на водоснабжение и водоотведение, при этом общая сумма по статье «Холодное водоснабжение» изменению не подвергается.
- 6) Воздержаться от вынесения отдельной статьёй в квитанции сумм на «Общедомовые нужды» ввиду незначительности перерасхода воды по общедомовому счётчику: за год всего на 11630 рублей. Для сравнения: в 2020г в смету бухгалтер закладывал 45000 на перерасход воды, и почти полностью ожидания оправдывались. Снижение перерасхода объясняется качественным контролем со стороны правления окончаний межпроверочных интервалов по индивидуальным приборам учета.

Заключение ревизионной комиссии:

За 2024 год правлением была проведена большая работа по существенному улучшению финансовых возможностей кооператива, оптимизированы направления расходования средств в пользу нужд хозяйственного назначения, приняты эффективные меры для снижения доли расходов административного характера. Выражается это не только в урезании расходов на зарплату председателя, но и в успешном поиске новых, более выгодных контрагентов. Удалось существенно снизить задолженность собственников перед кооперативом. Выбраны более выгодные банковские тарифы по обслуживанию счетов, средства в банке больше не лежат вхолостую, а приносят доход. По всем оплатам товаров и услуг первичная документация предоставлена, замечания по ведению кассовой книги не значительные. В целом ревизионная комиссия оценивает работу правления за 2024г положительно.



**Сопоставление фактических расходов ЖСК "За коммунистический быт" за 2024г
с плановыми показателями сметы расходов.**

Статья расходов	Сумма в год, рублей		% план/ факт
	ФАКТ	ПЛАН	
Председатель, 28 750 оклад с НДФЛ+ налоги с ЖСК в фонды 8 682,50 = 37432,50	56062,64 +24219,06 =72993,56	449 190	16,25
Уборщица, 10 000 оклад с НДФЛ+ налоги 3 020 = 13020	95000 +28690 =123690	156 240	79,16
Дворник, 10 000 + налог 3 020 (по плану – 5 мес. пол оклада, 7 мес. полностью)	48466,81 +14636,98 =63103,79	123 690	51,02
Чистка крыши от снега	12999,53 +6454,94 =19454,47	29 900	65,07
Обслуживание в МФЦ	12 843,12	14 769	86,96
Бухгалтер, 15 000, налог платим не мы	164 000,00	180 000	91,11
Заполнение ГИС ЖКХ	41 960,00	34 417,20	121,92
РКО банков	27 469,59	34 194,70	80,33
Освещение подъездов	14 760,67	14 966,68	98,62
Подготовка к отопительному сезону	80 000,00	83 950	95,29
Оплата передачи показаний в теплосеть	6 000	9 000	66,67
Ежегодное обслуживание общедомового газового оборудования	0	38 082	0
Чистка и проверка вент. каналов	31 000	3 000	1033,3
Подготовительно-восстановительные работы по замене стояка без материалов	0	34 500,87	-
Штукатурка подъезда (февраль)	2500,56+1241.66 с НДФЛ=3742.22	0	-
Неотложные нужды +остаток о смете	126011,50	69 000+47073, 62= 116073.62	108.56

За 2024г на текущий счет поступило средств больше, чем было запланировано. В первую очередь это объясняется эффективной работой с должниками нового председателя правления. Также хорошим подспорьем бюджету стали полученные кооперативом средств в виде процентов от краткосрочных депозитов, размещаемых на ЖСК. Дополнительно удалось сэкономить средства кооператива, воспользовавшись акцией ВТБ по бесплатному получению электронно-цифровой подписи руководителя, необходимой кооперативу для регулярной отправки бухгалтерских отчетов в налоговую инспекцию и совершения иных юридически значимых действий. Для этого в ВТБ был открыт расчетный счет, и несколько дней на счете находилась сумма в размере 10 000 руб, которая на третий день была возвращена на наш расчетный счет в Сбербанке за минусом комиссии в 340 руб. Таким образом была сэкономлена сумма порядка 5000 рублей. Открывать **расчетные** счета в любых банках председатель правления правомочен, если он действует в интересах кооператива. Точно также, как и размещать свободные средства **текущего счета** во вклады, оформленные на ЖСК, с учетом предстоящих кооперативу платежей. Правильно распланированное размещение средств не препятствуют исполнению сметы расходов кооператива, и нецелевым использованием средств не

является, поскольку все размещенные в депозиты средства, включая полученные проценты по депозитам, причисляются к нашему расчетному счету, и сами депозиты открываются только на ЖСК «За коммунистический быт», правомочность всех операций четко отслеживается в банке службой финансового мониторинга. Также все собственники, желающие контролировать движение средств на счете, имели возможность лично убедиться в том, что все депозиты возвращаются на текущий счет вместе с суммами причисленных по ним процентов. Приостановление выплат вознаграждения председателю нельзя отнести к противозаконным действиям, поскольку трудовой договор с председателем не заключается. Председателю быть в кооперативе наемным лицом закон запрещает, поскольку за председателем закреплены функции контроля выполняемых работ. В силу приостановления выплат сопоставление плановых и фактических показателей по выплатам председателю не логично. Большая экономия средств на зарплату дворника объясняется добровольным бесплатным выполнением функций дворника в летнее время Эткиной Натальей Михайловной. Зарплата уборщицы сэкономлена в результате позднего найма в календарном периоде: по состоянию здоровья Наталья Михайловна не работала, а найти ей замену за 8700 нереально абсолютно, с учетом качества выполняемой работы. Чистка крыши от снега была проведена с экономией около 35%. Паспортное обслуживание обошлось дешевле на 13%, поскольку был заложен небольшой потенциальный рост тарифа. Бухгалтерское обслуживание фактически соответствовало запланированной сумме, в течение года по вине бухгалтера было допущено 2 ошибки, и выставленные штрафы в размере 1000р и 500р были отрегулированы председателем в счет бухгалтерского обслуживания, выставленный в 2024г счет был уменьшен на 1000р, счет за декабрь в январе 2025г уменьшили на 500р. Заполнение ГИС ЖКХ обошлось дороже на 21% по причине авансового платежа за первый квартал 2025 года в пользу компании, тарифы которой в 2,57 раза ниже, нежели у прежнего контрагента. Расчетно- кассовое обслуживание обошлось дешевле на 20% в отчетном периоде, при этом в рамках комплексного обслуживания оплаченный период у нас завершился 18.06.2025г. Оплата снятия показаний составляет 2/3 от запланированной суммы, ввиду наличия задолженности перед исполнителем на момент приема полномочий новым председателем. Освещение подъездов и подготовка к отопительному сезону мало отличаются от плановых показателей, а чистка и проверка вентиляционных каналов распланирована крайне недальновидно: в 2022 году проверка и чистка вентиляционных каналов контрагентом с достаточно умеренными тарифами нам обошлась в 34 500, а в смету 2024г на эти цели почему-то заложили всего лишь 3000 рублей. Кроме того, во избежание подорожания услуги предоставление акта проверки вытяжек, зимнюю проверку их состояния провели в декабре. Если сложить сумму «на неотложные нужды» и так называемый «остаток», образованный в результате не корректного расчета тарифа на 2024г, полученный итог 116 073,62 можно сопоставить с суммой хозяйственных расходов кооператива, в этом году она составила 126011,50; превысив плановый показатель на 8,56%. На 11148 было приобретено инструментов (веерные грабли, метлы, лопаты, стремянка), на 26758 – зонты и трубы на вытяжки, 13730 обошлись расходники для ремонта запорной арматуры, крана и слива в подвале, 9805 обошлись материалы для ремонта крыши, 7423 ушло на ремонт скамеек (краски, растворы смывки краски, диски, щетки, рейки), 2584 - светильники и лампы впрок, 13608 прочие расходы: шнур для снятия показаний, ковер в подъезд, ключ для щитков, замок, бумага, фасадная краска на весну и прочие. Все покупки обоснованы хозяйственной необходимостью и подтверждены чеками и квитанциями, систематизированы авансовыми отчетами и отчетом по карточному счету, а также сводным годовым отчетом по направлениям расходов. Наличка использовалась минимально, поскольку председателем расходовались собственные средства, по сохраненным чекам было составлено 3 отчета на общую сумму 59087р, сумма переводов для компенсации понесенных расходов за год составила 59000р. При этом три чека на общую сумму 10017р председателем учтены не были и перешли на следующий год (покупка вентиляционных зонтов). По счету за год прошло 3 суммы возврата: 2 возврата товара (87р и 210) и 1 возврат в счет оплаты услуги по ремонту доводчика во 2м подъезде, задвоенный по причине некорректной консультации и возвращенный только после жалобы председателя на сайте «Банки.ру». Одна сумма (120 руб.) ошибочного списания по карточному счету была оприходована по кассе. Все чеки и квитанции предоставлены, как по наличным, так и по безналичным операциям, по оплате оказанных услуг все договора, расходно-кассовые ордера и акты выполненных работ в наличии.

Член ревизионной комиссии Харатьян А.А.

Член ревизионной комиссии Винарский Б.М.