### **AKT**

## документальной проверки финансовой деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран»

#### г. Москва

от 20 марта 2014 года

В соответствии с решением Правления ЖСК «Уран» от 10.02.2014 (протокол № 9/2014) о проведении проверки ревизионной комиссией ЖСК Уран» в составе: Председателя Гусевой Т.В. и членов комиссии Вылегжаниной С.С., Гуляевой Л.И., Коваленко Н.П. проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности жилищностроительного кооператива «Уран» за период с 01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г.

Проверка начата 24 февраля 2014 г. и окончена 20 марта 2014 г.

Местонахождение и юридический адрес: 117519, г. Москва, ул. Красного Маяка д.4, корп.2. Сокращенное название на русском языке: ЖСК «Уран».

ОКПО 43260272. ИНН 7726192626. КПП 772601001. ОКВЭД 70.32.1.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ЕГРЮЛ) от 26 декабря 1997 г. ОГРН 1037739576368.

Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы от 30 ноября 2007 г. за регистрационным номером 6-31-10-07-1-1012 выдано ГУ «ИС района Чертаново Центральное» г. Москвы.

Состоит на учете в Инспекции ФНС по г. Москве № 7726.

Банковские реквизиты: расчетный счет: № 40703810038270100384 открыт в Царицынском отделении № 7979/1626 Сбербанка России (корр. счет № 30101810400000000225, БИК 044525225).

За проверяемый период ответственными лицами за финансово-хозяйственную деятельность ЖСК «Уран» являлись:

Председатель правления – Шпагина Любовь Викторовна тел. 8(495) 313-40-90.

Главный бухгалтер

- Раудсепп Ольга Леонидовна

- Нагуманов Игорь Рашитович. Бухгалтер

Трудовой договор с Председателем правления Шпагиной Любовью Викторовной заключен 30 марта 2012 г. уполномоченным Правлением ЖСК «Уран» Белозеровым В.Г. на срок полномочий по Уставу ЖСК «Уран» до 30 марта 2014 года.

Трудовой договор с главным бухгалтером Раудсепп О.Л. заключен Председателем правления Шпагиной Л.В. 20 января 2010 г. на неопределенный срок. Главный бухгалтер

принимает финансовую ответственность наравне с Председателем ЖСК «Уран».

Трудовой договор с бухгалтером Нагумановым. И.Р. заключен Председателем правления Шпагиной Л.В. 01 сентября 2009 г. на неопределенный срок. Бухгалтер производит расчет начислений и оплаты за коммунальные услуги с владельцами квартир с финансовой «Домовладелец» полной c программного комплекса применением ответственностью за состояние расчетов.

Проверка проводилась в присутствии Председателя правления ЖСК Шпагиной Л.В. и

главного бухгалтера Раудсепп О.Л.

Проверка показала.

1. Управление многоквартирным домом.

ЖСК «Уран» является некоммерческой организацией, основанной на членстве. Основной вид деятельности по ОКВЭД (70.32.1) - управление эксплуатацией жилого фонда.

Целью и содержанием основной (уставной) деятельности ЖСК «Уран» является обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, то есть содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав имущества в многоквартирном доме определен Жилищным кодексом РФ (ст.36). Out

Because

ЖСК «Уран», согласно Уставу (действующая редакция от 10.11.2003), является потребительским кооперативом, объединяющим индивидуальных владельцев квартир и комнат дома № 4, корпус 2 по улице Красный Маяк, г. Москвы.

Общая площадь жилых помещений дома 21 959,9 кв.м. Количество квартир 493.

Органами управления ЖСК «Уран» (далее по тексту – ЖСК) являются:

- высший орган управления кооперативом: общее собрание членов кооператива, собрание уполномоченных членов ЖСК;
- исполнительный орган кооператива: правление ЖСК и Председатель правления осуществляют руководство текущей деятельностью, подточены собранию уполномоченных и общему собранию членов кооператива.

Делопроизводство в ЖСК ведется секретарем Правления Валуевой В.И.

Заседания Правления проводились на регулярной основе и оформлялись протоколами. На заседания приглашались старшие по подъездам.

### 2. Учет кассовых операций.

Учет и оформление кассовых операций ведется в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ, утвержденным решением Совета Директоров Банка России от 22.09.1993 № 40. Договор о полной индивидуальной материальной ответственности кассы с бухгалтером Нагумановым И.Р. заключен 01 сентября 2009 года.

Оборот наличных денежных средств кассы за 2013 г. составил 1 939 114 рублей (один миллион девятьсот тридцать девять тысяч сто четырнадцать рублей).

Остатка по кассовой книге на 01 января 2013 г. нет.

ПРИХОД кассы за 2013 год: получено по чекам с расчетного счета 1 939 114 рублей. РАСХОД кассы за 2013 год по документам составил всего 1 939 114 руб.,

в том числе:	(в рублях)
- на выплату заработной платы управленческого персонала	1 024 343
- на заработную плату санитарно-технического персонала	851 901
- на заработную плату за поддержку сайта ЖСК «Уран»	6 301
- на административно-хозяйственные цели	30 846
- сдано в банк (возврат средств на расчетный счет)	25 723

Расход кассы на административно-хозяйственные цели в сумме 30 846 руб. сложился из следующих затрат по авансовым отчетам: приобретение расходных материалов и запчастей, оплата электроэнергии по кв.253 (правление), почтовые расходы, канцтовары.

#### 3. Управленческие (эксплуатационные) расходы.

Расходование средств на административно-управленческие цели осуществлялось в соответствии со сметой финансово-хозяйственной деятельности ЖСК на 2013 г., утвержденной общим собранием 30 марта 2013 г.

Фактические расходы составили 2 005 409 руб., в том числе:	(в рублях)
1. Затраты на оплату труда АУП (3 штат. ед. АУП + 1 по дог. ГПХ.)	1 474 029
в т. числе: 859 490 руб за счет средств ЖСК зарплата АУП;	
607 297 руб за счет бюджетной субсидии в установленных размерах	
7 242 руб. по договору ГПХ поддержка сайта (средства ЖСК)	
2. Отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование от НС и ПЗ)	297 740
<u>в т. числе</u> : 175 066 руб за счет средств ЖСК;	
122 674 руб за счет бюджетной субсидии в установленных размерах	
3. Хозяйственные расходы (оплачено поставщикам услуг по договорам)	163 299
4. Прочие хозяйственные расходы	70 341

Оклады АУП соответствуют утвержденному приказом по ЖСК штатному расписанию на основании решения правления.

Премирование актива кооператива (старших по подъездам, отдельных членов правления) в 2013 г. сметой не предусмотрено и не производилось.

НДФЛ по ставке 13% (подоходный налог) за 2013 г. в сумме 187 100 руб. удержан и

Com

Ouf -

перечислен в бюджет полностью. Взносы в Пенсионный фонд и вносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 297 740 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Хозяйственные расходы на управленческие цели в сумме 163 299 руб. сложились из оплаты поставщикам за оказанные услуги (обслуживание программного обеспечения «Домовладелец», ИТС 1С:Бухгалтерия 7.7, правовой системы «Консультант», абонентская плата за городской телефон и т.п.).

В прочие хозяйственные расходы (70 341 руб.) включены: расходы по авансовым отчетам 30 546 руб., услуги банка 27 797 руб., госпошлина в суды 11 998 рублей.

## 4. Учет банковских операций.

Банковские операции оформлены соответствующими документами и выписками банка по расчетному счету № 40703810038270100384 открытому в Царицынском отделении № 7979/1626 Сбербанка России.

Остаток денежных средств на расчетном счете на начало года составлял 1 526 070 рублей. ПОСТУПИЛО всего за 2013 г. денежных средств на расчетный счет 21 123 254 руб.,

в том числе:	(б/сч.)	(в рублях)
Поступило наличными из кассы	50	25 723
Возвращенные платежи	57	276 197
Получено в виде вступительных взносов	86	19 800
Бюджетная (жилищная) субсидия	86	2 391 471
Агентское (комиссионное) вознаграждение	91	68 351
Возврат госпошлины	96	2 000
Возмещение выпадающих доходов (льготы)	76	3 119 769
Оплачено членами ЖСК за коммунальные услуги	76	15 219 943

ИЗРАСХОДОВАНО с расчетного счета за 2013 г. денежных средств 22 338 450 руб.,

в том числе:	(б/сч.)	(в рублях)
Выдано наличными по чекам в кассу	50	1 939 114
Перечислены возвращенные платежи	57	276 197
Перечислено поставщикам услуг	60	19 006 736
Уплачено НДФЛ	68	320 706
Уплачено страховых и пенсионных взносов	69	492 619
Выплата заработной платы перечислением	70	256 285
Возвращено ошибочных платежей	76	5 298
На оплату услуг банка	96	27 497
На оплату пошлины в суды	96	13 998

Остаток денежных средств на расчетном счете на конец  $2013 \, \mathrm{r.}$  в сумме  $310\,874 \,$  руб. подтвержден выпиской банка от  $31.12.2013 \,$  и справкой отделения Сбербанка  $P\Phi$  о подтверждении остатков на расчетном счете от 11.01.2014.

## 5. Учет расчетов за оплату ЖКУ.

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений ведется бухгалтерией ЖСК автоматизированным способом с использованием программы ПК «Домовладелец». Договор на сопровождение программы заключен с ООО «Легпромсофт».

Единые платежные документы формируются бухгалтерией ежемесячно и включают:

- обязательные платежи за оказываемые жилищные и коммунальные услуги по действующим тарифам ЖКХ г. Москвы;
- членские взносы обязательные платежи, вносимые членами ЖСК на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества дома;
  - платежи в фонд капитального ремонта с 01 июля 2013 г.

Cherril,

auf-

Ежемесячно предоставляются отчеты о выпадающих доходах, о предоставлении льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в ГКУ «Городской центр жилищных субсидий».

В 2013 г. Правлением ЖСК принято решение (протокол от 25.06.2013 № 5/2013) о начале сбора средств с 01.07.2013 в фонд капитального ремонта (ФКР) общего имущества дома за счет платежей собственников жилья (из расчета 5 руб. 00 коп. с 1 кв. м общей площади в месяц).

По состоянию на 01.01.2014 всего начислено в ФКР 657 723 рубля. Учет средств фонда ведется на бухгалтерском счете 96 «Резервы предстоящих расходов» обособлено. Фактичеки оплачено жильцами за второе полугодие 2013 года в ФКР -526 291 рублей

Средства фонда, поступившие от собственников жилья, размещены на расчетном счете ЖСК в Царицынском отделении Сбербанка и до 01.07.2014 должны быть перечислены на специальный банковский счет.

Для учета средств фонда капитального ремонта в декабре 2013 г. ЖСК открыт специальный банковский счет № 40703810038060055034 в Московском банке ОАО «Сбербанк России» 3806/1407 Сбербанка России ОАО (уведомление об открытии банковского счета от 26 декабря 2013 г.).

По результатам заочного голосования общего собрания собственников жилья (в декабре 2013 г.) по вопросу проведения капитального ремонта дома с представлением субсидий из бюджета города Москвы, предложенный вид работ «Утепление фасада», собранием отклонен: «ЗА» меньше 2/3 собственников. По другим предложенным видам работ принято решение: проводить капитальный ремонт по мере накопления средств на специальном счете.

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими организациями – поставщиками услуг (Мосводосбыт, МОЭК, МД, НКС, ФГУП МГРС и другие).

ЖСК не является абонентом коммунальных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ЖСК выступает как представитель всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

ЖСК перечислило в 2013 г. основным поставщикам услуг коммунальных платежей в сумме <u>11 631 824 рублей</u>. Произведена сверка расчетов: Мосводосбыт на 01.01.2013, МОЭК на 01.01.2014, НКС (телеантенна) на 01.01.2014.

Кредиторская задолженность на 01.01.2014 поставщикам коммунальных услуг составляет **2 581 958 руб.**, в том числе:

ивляет <b>2 581 958 руб.</b> , в том числе:	719
Мосволосбыт (пог. 402.105, лог. 402.11) за холодную воду, канализацию	
(	074
	1 507
	1 587
МД (дог. 01/11-035) за домофон	7 5 1 5
Напиональные кабельные сети (Лог. 2090) /9-00-10/1) за телеантенну	
2	7 063
ФГУП МГРС (дог.2 478) за радиоточки	

Вышеуказанная задолженность перед поставщиками услуг носит текущий характер.

Дебиторская задолженность собственников помещений за ЖКУ на 01.01.2014 по балансовому счету 76.5 «Расчеты с собственниками» составляет 2 579 635 руб. и носит устойчивый характер. Из общей суммы задолженности за ЖКУ, согласно выписки из программного комплекса «Домовладелец» на 01.01.2014, задолженность ответственных квартиросъемщиков свыше трех месяцев составляла 501 254 руб., просроченная задолженность свыше одного года 1 213 125 рублей.

По итогам претензионном работы за 2013 год были поданы исковые заявления в суд о взыскании задолженности по коммунальным услугам на владельцев кв.13, кв.65.

Commence

Ouf-

## 6. Расходы на содержание и ремонт общего имущества дома (СОР).

Расходование средств на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества дома (СОР) осуществлялось в соответствии со сметой финансово-хозяйственной деятельности ЖСК на 2013 г. утвержденной общим собранием 30 марта 2013 г.

Фактические расходы составили <u>8 391 998 руб.,</u> в том числе: (в рублях)

1. Затраты на оплату труда санитарно-технического персонала 2. Отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование от НС и ПЗ)	979 197 197 797 4 771 732
3. Оплачено Инкор 97 ООО (дог. №01/13, № 03/13)- за ремонтные работы	4 //1 /32
<u>в т. числе</u> : 3 110 232 руб за счет средств ЖСК;	
1 661 500 руб за счет бюджетной субсидии по договору	1 0 40 6 40
4. Оплачено ГУП ДЭЗ (дог.12) за техническое обслуживание дома	1 048 648
5. Оплачено за оказанные услуги по содержанию и обслуживанию дома	1 394 624
в т. числе: 221 434 руб ГУП «Мосгаз» за проверку газового оборудования;	1
182 002 руб ЗАО «Аварийная служба 912» за обслуживание;	
564 125 руб. – «Мослифт» за обслуживание лифтов;	
281 968 руб. – «Мосэнергосбыт» п/показаниям 3-х общед/счет.;	

Кредиторская задолженность на 01.01.2014 перед «Мосэнегосбыт» по показаниям трех общедомовых счетчиков за предоставленную электроэнергию в сумме 24 154 руб. носит текущий характер. По остальным поставщикам задолженности нет.

145 095 руб. – прочие оказанные услуги

Оклады санитарно-технического персонала соответствуют утвержденному приказом по ЖСК штатному расписанию на основании решения правления.

НДФЛ по ставке 13% (подоходный налог) за 2013 г. в сумме 127 296 руб. удержан и перечислен в бюджет полностью. Взносы в Пенсионный фонд и вносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 197 797 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

В 2013г. ЖСК (Заказчик) заключил два договора на выполнение ремонтных работ с подрядчиком ООО «Инкор 97» на общую сумму 4 771 732 руб., в том числе:

- договор от 15.01.2013 № 01/13 стоимостью 1 357 100 руб. на выполнение работ по замене мусороприемных клапанов, замене шиберов в мусорокамерах по адресу ул. Красного Маяка д.4 корп.2 в соответствии с заданием Заказчика, техническими нормами и сметной документацией (смета № 01/2013). Начало работ 21.01.2013 окончание – 29.03.2013.

- договор от 24.01.2013 № 03/13 стоимостью 3 414 632 руб. на выполнение работ по подъездам №№ 1-14 жилого дома по адресу ул. Красного Маяка д.4 корп. 2 в соответствии с заданием Заказчика, техническими нормами и сметной документацией (смета № 03/2013). Начало работ 08.07.2013 окончание — 30.09.2013.

Оплата ООО «Инкор 97 за выполненные работы произведена с расчетного счета в полном объеме, подтверждена актами (по ф. КС-2) № 2 за март 2013 г., № 15 за октябрь 2013 г. на общую сумму 4 771 732 рубля.

Приемка работ осуществлена комиссией в составе: представителей Префектуры ЮАО, Городского управления инженерных систем (ГУИС), ГУП ДЕЗ, главы Управы Чертаново-Центральное, членов Правления и Председателя ЖСК «Уран», старших по полъездам. (акты от 05.10.2013 -01-41-40).

## 7. Целевые поступления из бюджета.

Государственное казенное учреждение города Москвы «Дирекция ЖКХиБ ЮАО», уполномоченное осуществлять функции предоставления субсидий из бюджета города Москвы заключило с ЖСК «Уран» договор от 05.04.2013 № 124/13 в сумме 2 391 471 руб. на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Денежные средства по договору субсидии поступили на расчетный счет ЖСК и израсходованы в 2013 г. по целевому назначению в сумме 2 391 471 руб.,

ale

auf-

в том числе:

- на доплату к заработной плате АУП в установленных размерах

(в рублях) 729 971

- на частичную оплату ООО «Инкор 97» на выполненные ремонтные работы

1 661 500

# 8. Соблюдение порядка ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет ЖСК организован в соответствии с Федеральным законом «О бухгалтерском учете», приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации», Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности, утвержденным приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

ЖСК применяет с 01 января 2006 г. упрощенную систему налогообложения доходов (уведомление от 03.11.2005 № 07-06/24311 ИФНС № 26 по г. Москве).

Учетная политика на 2013 г. утверждена приказом по ЖСК.

Бухгалтерский учет ведется по модифицированной форме бухгалтерского учета на основе компьютерной бухгалтерской программы» «1С:Бухгалтерия 7.7» в соответствии с рабочим планом счетов с использованием регистров бухгалтерского учета (журнал хозяйственных операций, оборотная ведомость по счетам с определением сальдо на начало каждого месяца).

Бухгалтерская, налоговая отчетность составляется и предоставляется в установленные сроки. Годовой отчет за 2013 год составлен.

9. Выводы и предложения.

- 1. Ревизионная комиссия ЖСК «Уран» считает работу правления ЖСК «Уран», Председателя правления и главного бухгалтера удовлетворительной.
- 2. Провести инвентаризацию задолженности ответственных квартиросъемщиков по жилищно-коммунальным платежам по состоянию на 31.03.2014 в срок за один месяц.
- 3. Установить с 01 апреля 2014 г. размер членских взносов (обязательных платежей, вносимых членами ЖСК на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества многоквартирного дома) 3 руб. 30 коп. с 1 кв. м площади в месяц.

Приложение 1. Фактическое исполнение сметы ФХД ЖСК «Уран» за 2013 год

1л

Председатель ревизионной комиссии

ЖСК «Уран»

Т.В. Гусева

Предсе<del>да</del>тель правления ЖСК «Уран»

Члены ревизионной комиссии

С.С. Вылегжанина

Главный бухгалтер

От ЖСК «Уран»

Л.И. Гуляева

Л.В. Шпагина

Н.П.Коваленко