

АКТ ПРОВЕРКИ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ

28.04.2021 г.

Ревизионная комиссия ЖСК «ЛАНДЫШ» провела ревизию финансовой деятельности ЖСК за 2019-2020 год и по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ЖСК, представляет общему собранию членов ЖСК и собственников жилья данный акт проверки.

Проверка планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность и выводы по фактам хозяйственной деятельности ЖСК предоставляемые Правлению и общему собранию членов ЖСК не содержат искажений.

1. Проверенная бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета подготовлены в соответствии с законодательством и нормативными актами, регулирующими порядок ведения бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и принятыми принципами бухгалтерского учета. Отчетность была составлена бухгалтером ЖСК согласно требованиям Жилищного Кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ, закона о Бухгалтерском учете и в соответствии с другими законодательными и нормативными актами. Отчёты имеют отметку о приёме соответствующих контролирующих органов.

2. С сентября 2017г. все операции переведены на безналичный расчёт. Расчеты вознаграждений сотрудников за трудовую деятельность ведутся в соответствии с действующим законодательством и соответствуют штатному расписанию, утвержденному Правлением. Регулярно производятся перечисления в обязательные страховые внебюджетные фонды.

3. Задолженность перед фондами отсутствует.

Проверена правильность начисления обязательных платежей собственников помещений: взносов и коммунальных платежей. Взносы собственникам на содержание и ремонт общего имущества ЖСК начислены в 2019, 2020 и 2021 году строго по утвержденным общим собранием размерам.

За отчётный период поступление на расчётный счёт производилось из следующих источников:

- платежи граждан за ЖКУ;
- возмещение льгот граждан от государства;
- агентские вознаграждения «Ростелеком» и проценты ПАО «Сбербанк»
- аренда квартиры №2.

Все поступающие средства зачислены на расчетный счет в установленном порядке.

С расчётного счёта расходовались средства на

- оплату по договорам за ЖКУ;
- ремонт инженерных систем;
- модернизацию и благоустройство общего имущества МКД;
- заработную плату Председателя и Бухгалтера и налоги НДФЛ, страх взносы;
- услуги банка, пошлина, налоги, почтовые услуги и прочие расходы.

Во время пандемии появились дополнительные расходы на дезинфекцию помещений.

Коммунальные платежи начислены по тарифам, утвержденным соответствующим Постановлением Правительства Москвы. Нарушений при расчетах по жилищно-коммунальным платежам собственников не выявлено. Отдельные категории собственников получают льготы по жилищно-коммунальным платежам, которые компенсируются из бюджета г. Москвы в ЖСК по регулярно представляемым расчетам и отчетам. Нарушений не обнаружено.

4. Проверка счетов, на которых ведется учет расчетов с поставщиками и подрядчикам, также не выявила начислений по договорам, отличным от действующих договоров на обслуживание, а также начислений и перечислений по отличным от представленных в данных договорах тарифам и от подписанных в актах приемки услуг фактических затрат.

Задолженность собственников помещений по оплате ЖКУ составляет:

- на 01.01.2019г 251513,20 руб.;
- на 01.01.2020г. 326435,34 руб.;
- на 01.01.2021г. 956922,81 руб.

Движение средств из расчетного счета производилось согласно утвержденной смете и договорам, а также решениям правления. Злоупотреблений не обнаружено.

На счёте ЖСК в Сбербанке находилось:

- на 01.01.2019г 2966836,24 руб.;
- на 01.01.2020г. 3524817,44 руб.;
- на 01.01.2021г. 5822174,12 руб.

Часть средств храниться на депозитном субсчёте в Сбербанке под проценты (сейчас 2.85% годовых). Однако, без решения общего собрания, банк не соглашается принять большие суммы на депозит.

Значительное увеличение средств на счету в банке на конец 2020 года объясняется отсутствием затрат на запланированные общим собранием работы.

Не выполнены следующие запланированные общим собранием работы:

- модернизация тамбуров и возможная ликвидация средней двери;
- модернизация пандусов внутри подъездов;
- закрытие козырьками прямков;
- замены поручней в холле первого этажа подъездов;
- замена почтовых ящиков жильцов.

5. Работы не выполнены вследствие пандемии в 2020г и неорганизованной деятельности Правления в 2019г.

С 2019 г поставщик электроэнергии АО «Мосэнергосбыт» без доп. соглашения изменил правила оплаты и стал выставлять счета не по должным образом установленным счётчикам ЖСК, указанным в договоре с ЖСК, а по своим общедомовым счётчикам, которые кроме общедомового потребления учитывают потреблённое электричество транзитных потребителей, а именно поставщиков услуг связи на территории ЖСК (МГТС, Ростелеком, Билайн, Акадо и т.п.) и всех жильцов.

Вычленение электропотребления на общедомовые нужды ЖСК из общедомового потребления выполнялось некорректно несколько месяцев.

В результате этого и повышения тарифов на электроэнергию с января 2019г значительно повысились счета на оплату электроэнергии общедомовых нужд ЖСК.

ЖСК неоднократно обращалось в АО «Мосэнергосбыт» с требованиями пересчитать выставленные счета, исправить ошибки в расчётах потреблённой электроэнергии. Правление (протокол 47) приняло решение нанять юриста и отстаивать права ЖСК в суде.

Полная оплата счетов могла быть принята как согласие ЖСК, и по совету юриста был создан прецедент частичной оплаты (по нашим счётчикам), чтобы АО «Мосэнергосбыт» подало в суд на ЖСК первым.

К сожалению, суд был проигран и ЖСК оплатил все счета АО «Мосэнергосбыт» по общедомовым счётчикам.

К сожалению, члены правления не вникли в правильность выставления счетов за электроэнергию, и возможность компенсации потребления транзитными потребителями, находящимися на территории нашего ЖСК и Жильцами со льготами и неисправными счётчиками.

6. Работа по доработке устава ЖСК новыми положениями, начатая в 2020г, к планируемому в 2020г общему собранию, была остановлена из-за пандемии и новая редакция не была сформирована и не утверждена Правлением для принятия общим собранием.

7. В 2019г была выявлена задержка поступлений на расчётный счет от аренды кв. №2 на 3 месяца в 2018г. Арендатор своевременно и регулярно оплачивал аренду Председателю, но зачисление средств на р/с осуществлялась с задержкой. Задержка поступлений на р/с была ликвидирована в 2019г. Арендная плата составляла в 2018-2020г 15тыс. руб/мес. С 01.01.2021 арендная плата повышена до 23000руб/мес.

27.10.2019г. Правление передало контроль за своевременностью и правильностью арендной платы члену правления Деревянных О.Б., однако это не спасло от недоплаты в 2020г.

Период	Начисления (должно поступить)	Реально поступило на р/с
2018г	15000*12=180 000руб	135 000 руб (недоплата 45тр)
2019	15000*12=180 000руб	225 000 руб (переплата 45тр)
2020	15000*12=180 000руб	165 000 руб (недоплата 15тр)
2021г 4 мес.	23000*4 =92 000руб	92 000 руб

8. С середины 2019 г в Правлении ЖСК «Ландыш» наблюдается раскол и образование конфликтующих сторон. С одной стороны Председатель ЖСК Гундек О.С и с другой стороны члены правления Кузнецова Л.П. и Пенькова Т.Е.

Наличие конфликтующих сторон мешает продуктивной работе Правления, сводит заседания Правления к взаимным претензиям и препятствует принятию решений по повестке заседания Правления.

За нарушения своевременной арендной платы за кв.2 члены правления Пенькова Т.Е и Кужекин О.А. выразили недоверие Председателю Гундек О.С. (протокол правления № 47 от 28.11.2019г.)

Правление пыталось избрать нового Председателя Правления – члена правления Плакунову А. Б. (протокол правления № б/н от 1.03.2020). До регистрации нового Председателя в налоговой инспекции и банке, обязанности Председателя были возложены на заместителя Председателя Кужекина О.А.

Однако налоговая инспекция № 26 отказалась регистрировать право подписи нового Председателя Плакуновой А. Б. и право подписи осталось у прежнего председателя Гундек О.С.

В условиях карантинных мер в 2020г никто, кроме Гундек О.С. не согласился выполнять работу и обязанности Председателя правления. Для обеспечения работы ЖСК «Ландыш» в условиях пандемии Кужекин О.А. издал приказ о возложении обязанности Председателя ЖСК «Ландыш» обратно на Гундек О.С, с которыми Ольга Степановна успешно справилась.

В условиях карантина в 2020г. Гундек О.С. обеспечила устойчивую административно-хозяйственную деятельность ЖСК Ландыш, выполнение необходимых санитарных мероприятий.

В условиях конфликта Кузнецова Л.П. и Пенькова Т.Е, завладев тетрадью протоколов сделали записи в тетрадь протоколов Правления (протокол №50 от 08.01.2020г), оформив протокол за подписью 2-х членов Правления, что является нарушением Устава ЖСК. Этот протокол Ревизионная комиссия считает недействительным.

После 08.01.2020. из-за практического нарушения целостности тетради протоколов с пронумерованными листами дальнейшие протоколы оформлялись Гундек О.С. и Плакуновой О.Б. на отдельных листах, что является нарушением п. 11.6 Устава ЖСК..

Кроме того, на момент проверки протоколы на отдельных листах не имели сквозной нумерации, не подписаны большинством членов правления.

Выводы:

Проанализировав финансовую и хозяйственную деятельность ЖСК «ЛАНДЫШ» ревизионная комиссия пришла к следующим выводам:

За проверенный период 2019-2020г. финансовое состояние ЖСК характеризовать как устойчивое, а работу Правления в области решения финансовых и хозяйственных вопросов охарактеризовать как удовлетворительную.

Организационную деятельность Правления и ведение документации признать как неудовлетворительную.

Предложения Ревизионной комиссии:

1. Принять отчет о финансовой деятельности за 2019-2020гг. к сведению и признать работу Правления ЖСК «ЛАНДЫШ» в 2019-2020 г. в целом как имеющей недостатки.

2. Обновить состав Правления и ревизионной комиссии.

3. Сформировать новый состав членов Правления, состоящих из компетентных представителей, обеспечивающих нормальную деловую обстановку и продуктивную работу Правления.

4. Утвердить смету на управление ЖСК «Ландыш» на основе тарифа 6 руб/м².

5. Утвердить предложенные тарифы на ЖКУ и предложенный финансовый план содержания, ремонта и развития общего имущества ЖСК «ЛАНДЫШ» на 2021г.

6. Утвердить собранием членов ЖСК согласие держать свободные средства ЖСК на депозитном счете в одном из устойчивых банков до 5 млн. рублей по решению Правления ЖСК.

7. Рассмотреть самоотвод от работы ревизионной комиссии на следующий срок:

Шишкова А.Н.,

Пименова В.И.

Ершовой И.Л.

Ревизионная комиссия:

Председатель комиссии

Члены комиссии

Шишков А.Н.

Пименов В.И.

Ершова И.Л.