

**Жилищно-строительный кооператив «Дружба-5»
г. Петрозаводск, Лососинское шоссе, д. 22, корпус 1, кв. 5
ИНН 1001041266**

**ОТЧЕТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ
по итогам проверки финансовой деятельности
за 2021 год**

Ревизионной комиссией была проведена сплошная проверка финансовой деятельности ЖСК «Дружба-5» за 2021 год.

В ходе проверки выявлено следующее.

Предприятие применяет упрощенную систему налогообложения. Бухгалтерский учет ведется автоматизировано с помощью программы 1-С Бухгалтерия, начисление и расчеты по жилищно-коммунальным платежам производятся при помощи специализированной программы по ЖКХ.

В ЖСК открыт один расчетный счет для расчетов по коммунальным платежам, содержанию общего имущества и пр. Остатки на расчетном счете на начало 2021 года составили 101 235,39 руб., на конец 2021 года - 88 987,66 рублей.

Также в ЖСК еще есть 3 специальных счета по накоплению отчислений на капремонт отдельно по домам. Данные счета являются накопительными. Часть средств по заявлению ограничивалась неснижаемым остатком, на который банк начислял повышенный процент. Все поступившие проценты зачислены на данные счета.

	Лососинское шоссе д. 22, корпус 1 (...041)	улица Хейкконена, д. 18 (...046)	улица Чкалова, д. 52 (...054)
Начислено с нарастающим итогом, руб.	8 423 586,71	3 854 774,03	3 553 336,02
Поступило от населения, руб.	8 248 406,76	3 649 345,69	3 419 068,78
Долг населения, руб.	175 179,95	205 428,34	134 267,24
% банка с 2015 года	260 083,11	82 619,24	94 081,83
Оплата работ по кап. ремонту	4 294 593,00	1 402 530,00	2 932 413,00
Всего на расчетном счете	4 213 896,87	2 329 434,93	580 737,61
Собираемость	97,9%	94,7%	96,2 %

В 2020 году за счет средств капитального ремонта проведена модернизация теплового узла многоквартирного дома № 18 ул. Хейкконена - **1 402 530,00 руб.**

В 2021 году счет средств капитального ремонта проведена модернизация тепловых узлов многоквартирного дома № 22, корпус 1 Лососинское шоссе - **4 294 593,00 руб.**

В 2021 году счет средств капитального ремонта проведена модернизация тепловых узлов и капитальный ремонт кровли многоквартирного дома № 52, ул. Чкалова - **2 932 413,00 руб.**

Всего средств на специальных счетах – **7 124 069,41 руб.**

Кроме расходов на проведение капитальных ремонтов, утвержденных собственниками голосованием на общих собраниях, другого расходования не выявлено. Нарушений по ведению счетов нет.

Все прочие расходы производятся с основного расчетного счета, на который поступает оплата от жителей за жилищно-коммунальные услуги.

Структура поступления за 2021 год:

- 1) от жильцов- 23 944 907,44 рублей;
- 2) от аренды – 117 300,00 рублей ;
- 3) от приставов по исполнительным листам – 20 127,40 руб.
- 4) аренда общего имущества - 121 200,00 руб.

ИТОГО: 24 086 234,84 руб.

Структура расходования денежных средств за 2021 год:

- 1). **Коммунальные услуги – 17 196 841,78 руб.**, что составляет **71,4%** от общей суммы поступивших средств, в том числе:
 - ПАО «ТГК-1» (отопление и горячая вода) – 12 943 582,91 руб.
 - ОАО «ПКС-водоканал» (холодная вода и водоотведение) – 3 151 880,31 руб.
 - ООО «Карельский экологический оператор. Автоспецтранс» (вывоз мусора) – 1 201 378,56 руб.

2) **Жилищные услуги** – **6 901 640,79** руб, что составляет **28,6%** от общей суммы поступивших средств, в том числе:

- Управление, содержание и ремонт общего имущества - 5 005 679,91 руб.
- ООО «Лифтсервис» (содержание и обслуживание лифтов) - 1 667 610,12 руб.
- ООО «Энергокомфорт» (в квитанции СОИ_{эл.}) – 228 350,76 руб.

Сумма на «управление, содержание и ремонт общего имущества» составляет **5 005 679,91** руб., что составляет **20,8%** от общей суммы поступивших средств, далее в отчёте эту сумму считаем за 100%.

Эти средства расходовались следующим образом:

- Аварийное и текущее обслуживание сетей многоквартирных домов **ООО «Комфорт»** - **1 389 570,56** руб. (сумма больше запланированной, т.к. был оплачен долг за 2020 год в сумме 71 813,12 руб.) – **27,8%**

- Фонд оплаты труда - **38,1%**. Начисление оплаты труда производится на основании штатного расписания и табелей учета рабочего времени. Разовые работы осуществляются силами подрядчиков на основании заключенных договоров подряда и актов выполненных работ. Договоры составлены правильно. ФОТ за 2021 год составил **1 908 809,43** руб., в том числе 64505,00 руб. выплачено физическим лицам по договорам подряда на текущий ремонт общего имущества, НДСЛ – 237 748,00 руб. Заработная плата увеличилась на **1,04%** по сравнению с 2020 годом. Это связано с увеличением МРОТа, т.к. все наши технические работники (дворники и мусоросборщики) трудятся на окладах, установленных по минимальной заработной плате.

- Налоги (УСН, ПФР, ФСС) – **8,6%**. Уплачено **442 914,56** руб., что на **1,04%** больше чем в 2020 году, т.к. увеличился размер МРОТ.

- На материалы израсходовано **121 678,80** руб. (2,4%) – меньше чем в 2020 году на 22 % .

- Расходы на текущий ремонт составили и организациями и индивидуальными предпринимателями – **429 778,90** руб. (8,6%), меньше на 33,3% чем в 2020 году.

- На 24,6% по сравнению с 2020 годом увеличились расходы на санитарное содержание и составили **523 025,00** руб. - **10% в сумме расходов по статье** «управление, содержание и ремонт общего имущества»

- внеэксплуатационные расходы (связь, интернет, канцелярские товары, банк, заправка картриджей, СБИС, банк, страхование лифтов и пр.) – **141 875,41** руб. – **3,7%** .

- касса. В ЖСК «Дружба-5» оформлена корпоративная карта, которая используется при оплате почтовых отправлений и снятия наличных средств с основного расчетного счета для кассы предприятия - **64 800,00** руб. (1,3%). Поступившие суммы направляются на выдачу подотчетных сумм и оплату ИП по договорам подряда, а также оплату заработной платы дворнику Чкалова 52 из-за отсутствия у него банковской карты. Касса предприятия ведется в соответствии с требованиями бухгалтерского учета. Кассовая книга пронумерована, прошнурована и скреплена печатью, заверена подписями председателя и главного бухгалтера кооператива. Замечания по авансовым отчетам (отсутствие подписи подотчетного лица) устранены во время проверки. Бухгалтеру рекомендовано следить за правильностью и полнотой оформления документов.

Как видно их структуры доходов и расходов банка прочие доходы предприятия за 2021 год составили – 252 844,88 руб., в том числе 121 200,00 руб. – доходы от аренды общего имущества (ИП Вострякова, ООО «Связьсервис») эта сумма учтена в книге доходов и расходов, 131 644,88 руб. – проценты банка на остаток средств по специальным счетам (данная сумма пошла на капитализацию специальных счетов в соответствии с Законодательством).

Доходы и расходы формируются в книге доходов и расходов. Книга прошита и оформлена соответствующим образом.

Проведена сплошная проверка банковских документов всех расчетных счетов. Все документы присутствуют, остатки идут. Папки, в которых нарушен порядок документов, перешиты. Все замечания проверяющего устранены.

Ревизионной комиссией проведена проверка всех договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями и правильность выставляемых тарифов в соответствии с полученными счетами-фактурами и актами выполненных работ:

I. Жилищно-коммунальные услуги

1. Договор с ПАО «ТГК-1» № Т-20 от 06.03.2015 г.
Тариф по горячей воде и отоплению соответствует договору.
ГВС с января 2021 г. составляет 183,97 руб., с 01.07. 2021 г. - 191,08 руб.,
По отоплению с января 2021 г. 2143,23 руб./Гкал, с 01.07.2021 г. – 2224,69 руб./Гкал
Расчеты тарифов по домам произведены правильно.
2. Договор на отпуск воды и приём сточных вод № 100-3-41-31740-01 от 01.05.2007 г. АО «ПКС-водоканал»:
тариф на ХВС с 01.01. 2021 г. - 42,96 руб./м³
тариф на водоотведение: с 01.01.2021 г. - 29,92 руб/м³., с 01.07.2021 г. - 32,65 руб./м³
3. Договор ООО «Автоспецтранс» № 002-115 АСТ (ООО «Карельский экологический оператор»).
Тариф составляет 94 руб. 09 коп./ чел.
Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Госкомитетом Республики Карелия по ценам и тарифам.

II. Жилищные услуги

4. Договор № 4 от 01.01.2015 г. с ООО «Комфорт» на комплексное обслуживание внутридомовых инженерных сетей (центральное отопление, горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электрические сети). Тариф на обслуживание (ООО «Комфорт») - 4 руб. 15 коп. соответствует выставляемым счетам 2021 г. Соответствует отчету по финансово-хозяйственной деятельности. Не меняется уже на с 2013 года.
5. Договор на эксплуатацию и ремонт лифтов № 5803А от 01.01.2014 г
– тариф 5,25 руб./м кв. Не изменялся с 2015 года, т.к. начисление производится в том числе и на жителей первых этажей.
6. Также проведена проверка договоров подряда. Все договора оформлены надлежащим образом, акты сдачи-приемки выполненных работ к каждому договору имеются.
7. Договора на капитальный ремонт общего имущества (выполнены работы по ремонту тепловых узлов в доме 52 ул. Чкалова и доме 22/1 Лососинское шоссе и ремонт кровли дома 52 ул. Чкалова) оформлены в соответствии с жилищным законодательством, имеются сметы расходов, протоколы решений собственников, акты сдачи-приемки выполненных работ.

За анализируемый период на 01.01.2022 г. задолженность перед поставщиками за жилищно-коммунальные услуги составляет 3 644,0 тыс. руб., в том числе счета за декабрь, которые оплачиваются в январе следующего года. Просроченная задолженность перед ПАО «ТГК-1» составляет - 1 205 971,08 руб.

Задолженность жителей перед ЖСК «Дружба-5» на 01.01.2022 г составляет 3 800 623,39 рублей, в том числе просроченная задолженность жителей составляет 1 065 696,44 руб.

ЖСК велась работа со злостными должниками, как в досудебном, так и в судебном порядке. Взыскание долгов в судебном порядке осложняется самим судебным порядком: сначала подается заявление на выдачу судебного приказа, который должник может отменить личным заявлением о несогласии в суд без указания причины несогласия, и только потом возможна подача искового заявления. Однако работу с должниками необходимо проводить систематически.

Председатель
ревизионной комиссии _____ Малашова В.Н.

Член ревизионной комиссии _____ Секаева Е.В.

Член ревизионной комиссии _____ Порваль Л.В.

Дата 22.04.2022 г.