

**Акт ревизионной комиссии**  
**по результатам проверки финансово-хозяйственной деятельности**  
**ЖСК «Строитель-2» за период с 01.01.2011 г. по 31.12.2011 г.**

« 27 » февраля 2012 г.

г. Калининград

Ревизионная комиссия в составе: Председателя – Сульдиной Т.В., членов ревизионной комиссии Готиной Т.В. и Перелома Г.Ф. произвела проверку финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Строитель-2» в период с 01.01.2011 г. по 31.12.2011 г.

Ревизия проводилась с 6 февраля 2012 г. по 20 февраля 2012 г. по следующим направлениям:

- порядок ведения бухгалтерского учёта финансово-хозяйственной деятельности за 2011 год;
- достоверность данных в финансово-хозяйственной деятельности за 2011 год;
- достоверность отчета исполнения сметы доходов и расходов Кооператива за 2011 год;
- выводы и предложения ревизионной комиссии.

**1. Общие сведения.**

Полное наименование: ЖСК «Строитель-2»

Местонахождение: г. Калининград, ул. Эльблонгская. д. 33-37.

Высшим органом управления Кооператива является Общее собрание членов Кооператива. Общее руководство деятельностью Кооператива осуществляет правление Кооператива, по вопросам, не входящим в компетенцию общего собрания членов Кооператива. Руководство текущей деятельностью Кооператива осуществляется председателем.

Ответственными за финансово-хозяйственную деятельность Кооператива за проверяемый период являются:

Председатель – Попова Н.Р.

Бухгалтер – Дмитриева И.В.

Бухгалтерский учет ведется в соответствии с законодательными нормами. Ведется журнал учета входящей и исходящей корреспонденции, регистрируются заявления жильцов.

Ревизионная проверка включала сплошную проверку подтверждений числовых данных и пояснений, содержащихся в бухгалтерском учёте финансово-хозяйственной деятельности.

**2. Основные средства.** Председателем кооператива ведется аналитический журнал по объектам: лифты, домофоны, тепlopункт, повысительная (насосная), эл. щитовая, благоустройство, а также подвал, кровля, подъезды и крыльцы, фасады и торцы, в котором учитываются расходы по их содержанию.

За 2011 г. данные расходы составили:

- **домофоны** - профилактические и ремонтные работы в системе многоквартирных аудио- и видеодомофонов в д.33-37 на сумму 3 000,00 руб.; сервисное обслуживание – 6 400,00 руб.;
- **подъезды и крыльца** – косметический ремонт крылец д. 33-37, покраска входных дверей урн, тамбуров, мелкий косметический ремонт в подъездах на сумму 6 000,00 руб., ремонт ступенек на крыльцах д. 35,37-900,00 руб.;
- **тепlopункт** - поверка узла учета тепловой энергии 20 000,00 руб. и гидрoпневматическая промывка отопления зданий д. 33-37 на сумму 30 008,00 руб.;
- **кровля** - ремонт мягкой кровли д. 33-37 на сумму 49 300,00 руб.;
- **фасады и торцы** – герметизация и промазка межпанельных швов двухкомпазитной мастикой в д. 33 и 37 на сумму 41 440,00 руб., герметизация наружных швов бельевой д. 33 - 7840,00 руб., герметизация козырька балкона мастикой по периметру кв. №40 д. 37-1540,00 руб. *(по заявке жильцов)*

**3. Материально-производственные запасы.** За 2011 год ЖСК приобретено хозяйственных материалов на сумму 12 996,00 руб., канц. товаров на сумму 1 104,00 руб. В апреле приобретена тачка садово-строительная для работ дворника на сумму 949,90 руб. (ООО "Бауцентр Плюс"), в июне приобретены шаровые краны под сварку ООО «АРС» в д. 37 на сумму 7 800,00 руб. (ИП Новик П.А.), в августе приобретены материалы для ремонта кровли на сумму 13 860,00 руб. (ИП Адаменко М.Е.) Все приобретенные МПЗ по учету использованы на основании актов списания материальных запасов. По состоянию на 31.12.2011 г. МПЗ на счетах учета отсутствуют.

**4. Касса и расчетные счета.** Кооператив имеет один расчетный счет в ОАО Сбербанк России г. Калининград ОСБ № 8626 для учета поступления доходов и совершения расходных операций. Остаток денежных средств на текущем счете кооператива на 01.01.12 г составил 705 288,99 руб., что соответствует выпискам банка, платежным поручениям. Комиссионные банка и почты с наличных платежей составили 93 451,57 руб., ведение банковского счета за 2011 г. составило 17 615,26 руб.

Наличные расчеты отсутствуют.

**5. Расчеты с поставщиками.** Согласно принятой учетной политике по счету 60 отражались расчеты с поставщиками за услуги коммунальных организаций:

1. **теплоснабжение:** МУП «Калининградтеплосеть»;
2. **электроэнергия:** ОАО «Янтарьэнерго» оплата за освещение мест общего пользования 73 339,89 руб.;
3. **вывоз мусора:** ООО «Дармет Плюс» (с 01.01.201 г.) 58 500,00 руб., поставщик не выполнил условия договора, он расторгнут по инициативе ЖСК;
4. **обслуживание лифтов:** ООО «Вертикаль-Сервис», ООО «ВертикальСервисЛифт» (с 01.08.2011 г.) 178 038,00 руб.;
5. **услуги связи (телефон в лифтовой):** ОАО «Ростелеком» 3 664,23 руб.;
6. **аварийное обслуживание по заявкам жильцов:** МУП «Аварийно-ремонтная служба» 18 690,00 руб. (прочистка канализации, осмотр эл. щита, демонтаж задвижек с труб и т.п.), 01.12.2011 г. заключен договор с МУП «Калининградтеплосеть» на оказание услуг аварийно-технического обслуживания внутридомовых инженерных сетей по тарифу 1200,00 руб. за час работы, что приведет к некоторой экономии средств, т.к. тариф ООО «АРС» был 1350,00 руб.;
7. **сервисное обслуживание домофонов:** ИП Пирогов М.Н. с 10.10.2011 г. 7200,00 руб. в квартал.

Оплата поставщикам производилась по заключённым с ними договорам, предоставлены акты выполненных работ, с/ф. По основным контрагентам расчеты и остатки на 31.12.2011 г. подтверждены проведенными актами сверок.

В проверяемом периоде силами сторонних организаций были выполнены следующие работы:

- ООО «Балт-КИП-Сервис» проверка узла учета тепловой энергии на сумму 20 000,00 руб. (январь 2011 г.);
- ООО «Лест» профилактические и ремонтные работы в системе многоквартирных аудио- и видеодомофонов в д. 33-37 на сумму 3 000,00 руб. (май 2011 г.);

- ООО "Аква-сервис" гидropневматическая промывка отопления зданий д. 33-37 на сумму 30 008,00 руб. (август 2011 г.).

По счету 76.5 Расчеты с прочими дебиторами-кредиторами отражаются расчеты по обслуживанию счета в банке, расчеты с типографией за печать бланков и т.п.

**6. Расчеты по оплате труда и налоги с ФОТ.** Заработная плата в ЖК начисляется работающим по совместительству: председателю, бухгалтеру, дворнику, паспортистке, уборщице, слесарю, слесарю т/п. Согласно штатного расписания ФОТ на 2011 год установлен в размере 30 470,00 руб. в месяц. В мае, июне и августе дополнительно начислено дворнику по 1 150,00 руб. (3450,00 руб.) – премия за окос газонов. Премия начислена и выдана на основании приказа о премировании. Со всеми работниками заключены трудовые договора.

За 2011 год заключались следующие договора подряда со сторонними физ. лицами на выполнение работ:

- договор подряда от 10.06.2011 г. с Киликовским Е.З. на сумму 41 440 руб. работы по герметизации и промазке межпанельных швов двухкомпазитной мастикой в д. 33 и 37;
- договор подряда от 05.09.2011 г. с Павловой Н.В. на сумму 6 000,00 руб. косметический ремонт крылец д. 33-37, покраска входных дверей и дверей в подвал, урн, тамбуров, мелкий косметический ремонт в подъездах;
- договор подряда от 01.10.2011 г. с Киликовским Е.З. на сумму 59 580,00 руб. : ремонт мягкой кровли в д. 33-37-49300,00 руб., герметизация наружных швов бельевой д. 33- 7840,00 руб., ремонт ступенек на крыльце д. 35,37-900,00 руб, герметизация козырька балкона мастикой по периметру кв. №40 д. 37-1540,00 руб.

Задолженности по выплате з/платы нет. При проверке правильности начисления зарплаты, удержаний из зарплаты и начислений на ФОТ (страховые, накопительные взносы и страхование от НС и ПЗ) нарушений не установлено.

По настоянию банка 11.04.2011 г. с ОАО Сбербанк России г. Калининград ОСБ № 8526 заключен договор карточного обслуживания для четырех сотрудников (председатель, бухгалтер, слесарь, слесарь т/п). Годовая сумма обслуживания по одной карте составляет 450,00 руб. Решением правления от 30.05.2011 г. (протокол № 1) оплата за обслуживание банковских карт за 2011 г. произведена из средств Кооператива.

**7. Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами.** Кооператив применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения – доходы. За 2011 г. перечислен в бюджет налог с доходов в сумме 714,00 руб.

Начисления с ФОТ за 2011 г. составили: ПФ накопительная часть – 7 452,00 руб., ПФ страховая часть – 116 366,60 руб., в фонд социального страхования – 13 807,19 руб., в федеральный фонд медицинского страхования – 14 759,41 руб., в территориальный фонд медицинского страхования – 9 522,20 руб., в фонд социального страхования от несчастного случая – 940,22 руб. Удержанный НДФЛ перечислен в сумме – 61 895,00 руб.

Акт сверки с налоговой инспекцией за 2011 г. не составлялся.

**8. Расчеты с подотчетными лицами.** Кооперативом установлено подотчетное лицо (председатель Кооператива), которому возмещаются непредвиденные расходы. За 2011 год возмещение расходов составило 15 200,00 руб. Подотчетным лицом в установленные сроки представлены авансовые отчеты. Подотчетные суммы использованы на оплату мобильной связи, на приобретение МПЗ, канцтоваров.

**9. Исполнение сметы доходов и расходов за 2011 год.** Источником дохода Кооператива являются поступления от жильцов за услуги по содержанию общего имущества жилого дома, а также поступления от ООО «СЦС-Совинтел» за услуги по размещению оборудования телекоммуникационной инфраструктуры в жилых домах и от ООО «Вертикаль-Сервис» за информационные услуги.

Сметой доходов, утвержденной общим собранием членов Кооператива, размер данных поступлений в 2011 г. предусмотрен в размере 959 190,00 руб., фактическое поступление составило 1 253 143,00,00 руб.

Сметой расходов, утвержденной общим собранием членов Кооператива, предусмотрено расходование средств в сумме 1 146 000,00 руб., фактически расходы по содержанию кооператива за 2011 год составили 1 187 916,00 руб. Перерасход сметы расходов составил 41 916,00 руб. Превышение доходной части над расходной составило 65 227,00 руб. Размер резервного фонда на капитальный ремонт общего имущества жилых домов № 33, 35, 37 определен сметой доходов и расходов в размере 30% от оплаты за обслуживание жилья и 100 % от экономии по оплате за тепло. **Анализ сметы доходов и расходов за 2011 г. представлен в приложении 1.**

**Задолженность квартиросъемщиков** на 01.01.11 г. по данным бухгалтерского учета составляла 537 789,72 руб., на 31.12.11 г. 473 079,43 руб., что свидетельствует о гашении долгов должниками. С постоянными должниками ведется работа в

индивидуальном порядке, также они дважды в год извещаются под роспись о сумме своей задолженности.

Задолженность перед кооперативом по оплате услуг в суммарном выражении представлена в таблице.

задолженность	кол-во квартир	
	на 01.01.2011 г.	на 31.12.2011 г.
свыше 10 000,00 руб.	11	6
свыше 20 000,00 руб.	4	3
свыше 30 000,00 руб.	2	1
свыше 40 000,00 руб.	1	1
свыше 50 000,00 руб.	1	
свыше 60 000,00 руб.		1
свыше 90 000,00 руб.	1	
свыше 100 000,00 руб.		1

## **10. Заключение и рекомендации**

### **10.1. В результате проверки выявлено следующее:**

1. Ряд замечаний по предыдущему акту ревизионной комиссии устранен частично (заключен договор на сервисное обслуживание домофонов со специализированной организацией).
2. Устав Кооператива не приведен в соответствие с Жилищным Кодексом РФ.
3. В ходе ревизионной проверки комиссией Кооператива не обнаружены нарушения установленного порядка ведения бухгалтерского учёта, которые могли бы существенно повлиять на достоверность цифр финансово-хозяйственной деятельности Кооператива.
4. В смете доходов и расходов не учтены дополнительные доходы от организации ООО «Вертикаль-Сервис» за предоставляемые Кооперативом услуги.
5. В аналитическом журнале учета затрат по основным средствам ЖСК учитывается только стоимость работ на содержание ОС, материальные затраты не учитываются.
6. Отдельные квартиросъемщики несвоевременно вносят плату за предоставляемые Кооперативом услуги, некоторые вообще игнорируют оплату.

### **10.2. Рекомендации и предложения ревизионной комиссии:**

1. Признать работу правления ЖСК «Строитель-2» за 2011 г. удовлетворительной.

2. Привести Устав ЖСК «Строитель-2» в соответствие с действующим законодательством.
3. Смету доходов и расходов составлять более подробно и учитывать возможные статьи доходов и расходов. Расход денежных средств производить строго в пределах утвержденной сметы.
4. В аналитическом журнале учета затрат по основным средствам учитывать стоимость материалов на их содержание.
5. Принять действенные меры по сокращению задолженности квартиросъемщиков за предоставляемые услуги;
6. Для удобства работы приобрести программу 1С: ВДГБ: Учет в управляющих компаниях ЖКХ, ТСЖ и ЖСК, который учитывает специфику работы предприятий отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Данная программа позволит автоматизировать некоторые участки учетной деятельности, такие как печать поквартирных платежных квитанций, справок о составе семьи и формирование копий лицевого счета, повысит контроль за платежами и т.п.

**Члены ревизионной комиссии:**

Председатель \_\_\_\_\_ *Сулдина* \_\_\_\_\_ Сульдина Т.В.  
\_\_\_\_\_ Готина Т.В.  
\_\_\_\_\_ Перелома Г.Ф.

**С актом ревизионной комиссии ознакомлены:**

Председатель кооператива \_\_\_\_\_ *Попова* \_\_\_\_\_ Попова Н.Р.  
Бухгалтер \_\_\_\_\_ Дмитриева И.В.

Приложение 1

Анализ сметы доходов и расходов за 2011 г.

Доходы/расходы	2 011		Отклонение	Примечание
	план	факт		
<b>ДОХОДЫ</b>	<b>959 190</b>	<b>1 253 143</b>	293 953	
<b>1. Поступления от жильцов за услуги по содержанию общего имущества жилого дома:</b>	<b>947 190</b>	<b>1 228 324</b>	281 134	
12 мес. по тарифу 9,24x1381,3 руб./м.кв	153 159			
12 мес. по тарифу 11,99x5518,7 руб./м.кв	794 031	1 228 324	281 134	
<b>2. Прочие поступления:</b>				
ООО "СЦС-Совинтел"	12 000	12 000	0	за размещение оборудования телекоммуникационной инфраструктуры
ООО "Вертикаль-Сервис"		12 818,74	12 819	поступление 1 раз в квартал за информационные услуги в размере 7,2 % от суммы перечисления за ТО средств
<b>РАСХОДЫ</b>	<b>1 146 000</b>	<b>1 187 916</b>	41 916	
<b>Услуги по управлению:</b>	<b>500 000</b>	<b>497 233</b>	-2 767	
з/п (с НДФЛ)	370 000	369 090	-910	
Налоги с фонда оплаты труда	130 000	126 229	-3 771	
Налог с доходов		714	714	
Оплата моб. телефона председателю		1 200	1 200	
<b>Содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт многоквартирного жилого дома</b>	<b>646 000</b>	<b>690 683</b>	44 683	
<b>1. Содержание общего имущества:</b>	<b>490 000</b>	<b>456 704</b>	-33 296	
в т.ч.			0	
электроэнергия МОП, лифт	80 000	73 340	-6 660	
комиссионные банка и почты с наличных платежей, ведение банковского счета	120 000	111 067	-8 933	в т.ч. 17 615,26 руб. - обслуживание счета
услуги связи (телефон в лифтовой)	6 500	3 664	-2 836	
вывоз и размещение ТБО	75 000	58 500	-16 500	
ежегодное освидетельствование лифтов	9 500	0	-9 500	



Доходы/расходы	2 011		Отклонение	Примечание
	план	факт		
хозяйственные нужды и инвентарь	6 000	13 945	7 945	в т.ч. 3 652,84 руб. - материалы для ремонта подъездов, 949,00 руб. - тачка
канцелярские товары	2 000	1 104	-896	
обслуживание домофонов	6 000	9 400	3 400	
обслуживание лифтов	185 000	178 038	-6 962	
подписка		4 429	4 429	
изготовление расчетных книжек		3 218	3 218	
<b>2. Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций:</b>	<b>156 000</b>	<b>233 979</b>	<b>77 979</b>	
в т.ч.				
аварийно-ремонтное обслуживание (АРС)	15 000	18 690	3 690	работы по заявкам жильцов
косметический ремонт крыльцов	6 000	6 000	0	
ремонт межпанельных швов домов, 33,35,37	30 000	41 440	11 440	
промывка системы отопления	30 000	30 008	8	
перекладка лежачка горячей воды в подвале д. 37	25 000	7 800	-17 200	
подготовка теплопункта к отопительному сезону	50 000	20 000	-30 000	
заявки по латочному ремонту кровли		59 580	59 580	
материалы для ремонта кровли		13 860	13 860	
налоги с трудовых договоров		36 601	36 601	
	<b>-186 810</b>	<b>65 227</b>		