

А К Т

документальной проверки финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Строитель-2»

Проверка проведена за период с 01.01.2012г. по 31.12.2013г.
Председатель кооператива: Попова Н.Р., бухгалтер: Дмитриева И.В.
Заседания Правления кооператива проводились: 4 раза в год.

Проверкой установлено следующее:

1. Учетная политика. Оформление первичных документов. Состояние бухгалтерского учета, отчетности.

Бухгалтерский учёт в целом ведётся в соответствии с законодательными нормами. С 2007г. ЖСК применяет систему налогообложения – упрощенная система с объектом налогообложения «доходы». Имеющаяся первичная документация проверена сплошным методом. В 2012г. регистры бухгалтерского учета не оформлялись, что затрудняло проведение проверки (в предшествующие периоды учет осуществлялся в специальных книгах ручным способом).

В апреле 2013г. приобретено 2 ПО – 1С: Предприятие 8.ВДГБ : учет в ЖКХ базовая версия (6 000 руб.) и 1С: Бухгалтерия 8. базовая (3 300 руб.), а также оплачено за установку программ (1 300 руб.). Это позволило облегчить работу бухгалтера, ревизионной комиссии и выполнить требование законодательства – была утверждена новая и обязательная форма квитанций для оплаты коммунальных услуг.

Бухгалтером ЖСК заполняется и своевременно предоставляется отчетность в налоговую инспекцию, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Роскомстат.

Оформляются Акты взаимных расчетов с поставщиками.

Ведутся журналы учета входящей и исходящей корреспонденции, регистрируются заявления жильцов.

2. Основные средства. МБП.

С 2008г. по основным средствам председателем ЖСК заполняется журнал аналитического учета в разрезе объектов (с указанием сумм, сроков, поставщиков). Замечание по ведению журнала – несоблюдение хронологической последовательности записей.

Закупаемые малоценные хозяйственные предметы (лампочки, ключи, замки, хоз. инвентарь, строительные материалы) списываются с оформлением актов на списание. Все акты на списание МБП оформлены без замечаний, подписаны утвержденной комиссией (Куренкова Т.А., Копыл А.А., Маковецкая Т.А.). В октябре и ноябре 2012г. приобретена мебель в комнату правления ЖСК по безналичному расчету (ООО Мебель Комплект С - рабочий стол, тумба на 8 227руб.; ООО Регион-снабжение - бухгалтерский шкаф за 7 370руб.).

3. Денежные средства. Расчеты с подотчетными лицами.

Подотчетным лицом в ЖСК является председатель Попова Н.Р.

В 2012г. расходование наличных денежных средств в сумме 11 879,68 рублей осуществлялось на оплату : хоз. нужд и канцтоваров - 4 633,68руб., услуг связи мобильного телефона председателя ЖСК – 1 200руб., материалы для ремонтных работ – 6 046руб. В 2013г. из 14 219,68 рублей соответственно: 8 829,58руб., 1 200руб., 4 130,10руб.

Все выданные суммы в подотчет подтверждены авансовыми отчетами с приложенными к ним документами. Сальдо расчетов с подотчетными лицами на начало и конец года равно нулю.

Все остальные расчеты ЖСК производит только в безналичном порядке. Остаток денежных средств на расч/счете ЖСК (Отделение №8626 СберБанка России) на 01.01.2012г. составил 703 788,99 рублей, на 01.01.2013г. – 889 692,03 рубля, на 01.01.2014г. – 404 970,96 рублей. В проверяемом периоде, кроме расчетов за услуги коммунальных организаций, была произведена оплата :

В 2012году :

ООО Мебель Комплект С 8 227 рублей (ноябрь, стол, тумба для комнаты правления ЖСК)

ООО Регион-снабжение 7 370 рублей (октябрь, бух.шкаф)

ООО Принципград Сервис 6 705 рублей (сентябрь, строительные материалы для выполнения ремонтных работ Киликовским Е.З)

ООО Дилетерм 35 137,76 рублей (июнь, закуп труб и др.материалов для замены труб водоснабжения в подвале д.37)

ИП Адаменко М.В. 10 850 рублей (март, стеклобит для ремонта мягкой кровли Киликовским Е.З.)

ООО А-систем 10 600 рублей (апрель, июль, приобретение бухгалтерских программ, установка)

ИП Пирогов М.Н. 40 000 рублей (сентябрь, ремонт и восстановление детской площадки)

ИП Донсков А.П. 57 380 рублей (июль, демонтаж и установка новых труб холодного и горячего водоснабжения с подключением к стоякам д.37)

ЗАО МЦФЭР 3 326,40 рублей (декабрь, подписка на журнал «Управление МКД»).

А также, по договорам подряда начислено и перечислено на счет в СберБанке физическому лицу: Киликовскому Е.З на сумму 9 900 рублей (январь, заделка протечек межпанельных швов), на сумму 78 850 рублей (август, капитальный ремонт мягкой кровли д.33, изготовление и установка металлических отливов на лифтовой), на сумму 26 970 рублей (сентябрь-ноябрь, ремонт и реставрация фасадов в д.33,37-вертикальные швы); 8 300 рублей (сентябрь, замена желобов и водосточных труб на крыльцах 3-х подъездов). Кроме этих выплат, ЖСК уплачивает с начисленных сумм 30,2% взносы во внебюджетные фонды (37 454,04 руб.). Всего затраты на работы : 124 020 + 37 454,04 = 161 474,04 рубля.

Почти все фасадные и кровельные работы осуществляются на основании письменных заявлений жильцов.

В 2013 году :

ОАО Калининградгазификация 4 788,93 рублей (декабрь, замена коррозионного участка газопровода д33 кв21)
ЗАО МЦФЭР 4 092 рубля (декабрь, подписка на журнал «Управление МКД»)
ИП Донсков А.П. 57 900 рублей (ноябрь, демонтаж и установка новых труб холодного и горячего водоснабжения с подключением к стоякам дд.33,35)
Калининградский филиал Военно-страховой компании 4 500 рублей (ноябрь, обязательное страхование ответственности владельца опасных объектов – 3 лифта)
ООО ПТК МонтажСпецСтрой 66 907 рублей (август, 3 металлические входные двери в подъезды)
МУП Городской центр геодезии 2 608,12 рублей (июль, изготовление копий топографического плана для ограждения земельного участка)
ООО Твой Забор 288 550 рублей (июль-сентябрь, монтаж ограждения)
ООО Строй-Снаб 5 000 рублей (июль, закуп 5тн песка для песочницы)
ОАО Завод ЖБИ-2 3 726,22 рубля (декабрь, изготовление 2шт урн к шлагбауму),
ООО Мастер Дом 54 700 рублей (октябрь, 37 500руб. – комплект шлагбаума;
декабрь, 17 200 руб. монтажные работы по его установке) ИП Авдеева О.А.
5 300 рублей (ноябрь, насос для замены в теплопункте)
ООО Бауцентр плюс 51 875,97 рублей (июль, сентябрь, закуп строительных материалов для косметического ремонта 3-х подъездов на сумму 49 178,67 руб.; стулья для комнаты правления на 1 299,80 руб.; электролампы для освещения мест общего пользования на 1 397,50 руб.)
ИП Брыков Т.В. 12 210 рублей (июнь, замена электромагнитных замков домофонов, дверных доводчиков, блок питания домофона).

А также, по договорам подряда начислено и перечислено на счета в СберБанке физическим лицам: Киликовскому Е.З. на сумму 11 300 рублей (ноябрь, частичный ремонт мягкой кровли, заделка межпанельных швов), на сумму 25 500 рублей (октябрь, герметизация межпанельных швов); Павловой Н.В. 93 600 рублей (сентябрь, косметический ремонт крылец дд.33-37, покраска стен 1-х этажей, покраска лестничных пролетов). Кроме этих выплат, ЖСК уплачивает с начисленных сумм 30,2% взносы во внебюджетные фонды (39 380,80 руб.). Всего затраты на работы : 130 400 + 39 380,80 = 169 780,80 рублей.

4. Учет зарплаты.

Заработная плата в ЖСК начисляется председателю и работающим по совместительству: бухгалтеру, 2-м обслуживающим кооперативное имущество специалистам, дворнику, паспортистке и уборщице. Фонд зарплаты в 2012г. составил 436 860 рублей (3 месяца по 30 470руб., 9 месяцев по 38 000руб., единовременная доплата слесарю теплопункта 3 450руб.). Фонд зарплаты в 2013г. составил 462 910 (12 месяцев по 38 000руб., доплата дворнику за сенокос по 1 730руб. в мае и июле, слесарю теплопункта 3 450руб.). Последнее штатное расписание (действующее) утверждено с 01.04.2012г. на Общем Собрании ЖСК 17.03.2012г. Задолженности по выплате з/платы нет. Не был заключен контракт с председателем кооператива с определением его полномочий, обязанностей, что является необходимым условием по Уставу ЖСК.

Штатное расписание

№ п/п	Должность	2012г.				2013г.	
		с 01.01.2012		с 01.04.2012		оклад	без НДФЛ
		оклад	без НДФЛ	оклад	без НДФЛ		
1	Председатель			10 00	8 700	10 00	8 700
2	Бухгалтер			8 100	7 047	8 100	7 047
3	Дворник			6 900	6 003	6 900	6 003
4	Паспортистка			3 000	2 610	3 000	2 610
5	Уборщица			5 200	4 524	5 200	4 524
6	Слесарь	2 300	2 001	3 000	2 610	3 000	2 610
7	Слесарь т/п	1 150	1 000	1 800	1 566	1 800	1 566
	итого	30 470	26 508	38 000	33 060	38 000	33 060

5. Расчеты с бюджетом и внебюджетными фондами.

В проверяемом периоде кооперативом начислялись и уплачивались взносы с фонда оплаты труда штатных работников и по договорам подряда с физическими лицами. Арендные платежи или земельный налог за 2012,2013г.г. не платились, т.к. уполномоченными органами не установлены ставки таких начислений.

Всего уплачено в бюджет **по штатным работникам** 131 931,72 рубль (2012г.) и 139 798,82 рублей (2013г.) : ПФ страховая часть и накопительная: 2012г.- 96 109,20 рублей, взносы на обязательное медицинское страхование – 22 279,86 рублей, фонд социального страхования от несчастного случая – 13 542,66 рубля.; 2013г. – 101 840,20 рублей, 23 608,41 рублей, 14 350,21 рублей. Соответственно **по договорам подряда** уплачено 37 454,04 рубля (2012г.) и 39 380,80 рублей (2013г.).

Ежегодный обязательный акт сверки с налоговой инспекцией не составлялся.

Проверкой подтверждается полнота и своевременность начисления и уплата налога по УСН за 2012г. и 2013г. в сумме по 744,60 рубля за год.

6. Расчеты по услугам обслуживающих организаций.

Кооператив работает с указанными организациями на основании заключенных договоров: МУП Теплосеть (за потребленную тепловую энергию и за фактически выполненные аварийно-ремонтные работы, ООО ЦЖИ-Сервис, ООО Вертикаль Сервис Лифт, Ростелеком, Почта России, СберБанк, ОАО Янтарьэнергосбыт.

А также :

ООО Техносервис-Калининград 16 550 рублей (январь 2012г, техническое обслуживание насосных установок)

ООО Гидрокомфорт 6 000 рублей (март 2012г обслуживание канализационных сетей)

ИП Пирогов М.Н. 21 600 рублей (сервисное обслуживание домофонов), с марта 2013г. ИП Брыков Т.В.

ООО Балт- Эксперт по 8 763 рубля (ежегодное плановое освидетельствование лифтов)

МУП Чистота 110 292,52 рубля (2012г., вывоз мусора), с мая 2013г. заключили договор с ООО Мобайл Клининг 72 000 рублей.

В октябре 2013г. за техобслуживание общедомовых сетей газоснабжения оплачено 47 380 рублей (1 раз на 4-ре года).

Расчеты за оказанные услуги оплачиваются ежемесячно. Задолженность перед поставщиками на 31.12.2013г. является текущей и составляет 264 990,44 рублей. Ежегодно оформляются акты сверки взаиморасчетов с поставщиками услуг.

7. Расчеты с жильцами за коммунальные услуги.

Задолженность квартиросъемщиков на 01.01.12г. по данным учета бухгалтера составляла 821 995,36 рублей; на 01.01.2013г. – 669 954,04 рубля, 01.01.2014г. – 715 648,73 рублей.

На время проверки задолженность перед ЖСК по оплате услуг в сумме от 10 тыс. руб. до 67 тыс. руб. имели 14 квартир (причем постоянных 8).

дом, квартира	Ф.И.О.	на 01.01.2012	на 01.01.2013	на 01.01.2014
33-1	Худомяс Л.П.	-	10317,31	-
33-5	Павлюк И.В.	60469,43	54248,08	45646,98
33-8	Жидкова Г.И.	13381,21		12859,62
33-9	Казанаев С.Г	-	-	12859,62
33-10	Чвилева Л.А.	11980,21	-	-
33-13	Брайнингер Р.А.	18578,23	21545,99	18864,34
33-14	Браславская С.Г.	29220,92	29616,46	26296,44
33-22	Карасева Н.А.	-	12947,36	-
33-24	Пяткова И.В.	11607,38	-	-
33-26	Нуждин Ю.В.	45222,39	21313,90	21484,99
33-32	Клевчихина Р.Н.	24302,33	24848,03	25099,45
33-37	Дергачева Л.И.	112829,39	-	-
33-38	Лазарева Ж.В.	-	16176,92	-
33-39	Сергеева З.П.	-	-	19759,35
35-16	Бондарец С.Н./ на 01.01.2014 Кормильцев А.А.	13842,31	-	12264,74
35-21	Булатецкая Д.А.	-	-	10276,93
35-31	Мамонова Н.Н	16284,54	17243,14	21911,30
35-33	Готовец И.Б.	20367,04	-	-
35-40	Полуянов М.А.	10242,01	-	-
37-4	Петрова И.Н.	-	13048,11	-
37-5	Федоров А.А.	-	16027,21	21784,45
37-8	Халявин И.Г.	11764,02	10496,05	-
37-16	Волков В.Д.	15488,45	10389,23	32005,29
37-17	Левченко Т.Ю.	32515,82	20452,81	-
37-36	Дмитриева И.В.	48667,35	47723,09	66812,42

Работа Правления по сокращению задолженности в основном сводится к уведомлению недобросовестных квартиросъемщиков (оформляется извещение о

сумме долга под роспись). Комиссией установлено, что поступление платежей носит хаотичный характер, многие жильцы при оплате сами устанавливают тарифы за подогрев воды, оплачивают то за несколько месяцев сразу, то какие-то фиксированные (округленные) суммы.

Замечания, рекомендации и предложения по результатам проверки:

1. Не устранено замечание по акту проверки за предшествующий период в части приведения Устава ЖСК в соответствие с требованиями действующего законодательства
2. В договорах подряда с физическими лицами в обязательном порядке устанавливать гарантийный срок на выполненные работы
3. Утвердить на Общем Собрании ежегодное обязательное проведение сверки взаиморасчетов каждой квартиры
4. Утвердить на Общем Собрании ежегодное обязательное снятие показателей счетчиков горячей и холодной воды в каждой квартире
5. Принять действенные меры по сокращению задолженности по квартплате

Председатель комиссии



Трушева М.М.

Члены комиссии



Хазова Л.Н.

21 апреля 2013г.

Исполнение сметы Доходов и расходов ЖСК "Строитель-2" за 2012год

№ п/п	Статьи доходов и расходов	План	Факт	Отклонение	Примечание
	ДОХОДЫ	948 251,44	948 250,20		
1.	Поступления от жильцов за услуги по содержанию общего имущества	923 431,44	923 431,44		
2.	Прочие поступления :	24 820,00	24 818,76		
	от ООО Вертикаль-Сервис (за информационные услуги)	12 820,00	12 818,76		
	от ООО СЦС-Совинтел (за размещение оборудования телекоммуникаций)	12 000,00	12 000,00		
	РАСХОДЫ	1 191 250,00	1 181 653,13		
1.	Услуги по управлению:	643 950,00	581 336,32		
	заработная плата	456 000,00	436 860,00		
	взносы во внебюджетные фонды с э/пл	156 000,00	131 931,72		
	налог по УСН (с доходов)	750,00	744,60		
	услуги связи (мобильный телефон) пред-л	1 200,00	1 200,00		
	закуп ПО 1С 8. и установка	30 000,00	10 600,00		
2.	Содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт МЖД	547 300,00	600 316,81		
а)	Содержание общего имущества, в т.ч	256 300,00	251 767,01		
	электроэнергия МОП и лифтов	80 000,00	72 219,74		
	коммиссионное вознаграждение СБ и Почты России, комиссия банка за РКО	120 000,00	124 343,19		
	услуги связи	4 000,00	1 284,00		телефон в лифтерной ежегодно
	освидетельствование лифтов	9 500,00	8 763,00		
	хозяйственные нужды, инвентарь	6 000,00	15 597,00		
	канцтовары	3 000,00	4 633,68		
	обслуживание домофонов	28 800,00	21 600,00		
	подписка на журнал	5 000,00	3 326,40		
б)	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций, в т.ч.	291 000,00	348 549,80		
	аварийно-ремонтное обслуживание (АРС)	20 000,00	8 407,00		по заявкам жильцов
	латочный ремонт кровли, фасадов	50 000,00	162 197,44		по заявкам жильцов
	ремонт и замена водостоков, сливов	15 000,00	22 741,60		крыльцо дд33-37
	ремонт детской площадки	20 000,00	40 000,00		
	перекладка лежачей горячей воды	30 000,00	92 653,76		подвал д37
	промывка ливневой канализации	6 000,00	6 000,00		
	установка забора на территории	150 000,00	0,00		
	техническое обслуживание и ремонт насосных установок, установка датчика	0,00	16 550,00		
	Разница между Доходами и Расходами за счет резервного фонда	-242 998,56	-233 402,93	-9 595,63	

Исполнение сметы Доходов и расходов ЖСК "Строитель-2" за 2013год

№ п/п	Статьи доходов и расходов	План	Факт	Отклонение	Примечание
	ДОХОДЫ	936 677,12	936 675,88		
1.	Поступления от жильцов за услуги по содержанию общего имущества	911 857,12	911 857,12		тариф 10,97р/м2 x 12мес x 6 926,9м2
2.	Прочие поступления :	24 820,00	24 818,76		
	от ООО Вертикаль-Сервис (за информационные услуги)	12 820,00	12 818,76		
	от ООО СЦС-Совинтел (за размещение оборудования телекоммуникаций)	12 000,00	12 000,00		
	РАСХОДЫ	1 627 128,00	1 629 595,44		
1.	Услуги по управлению:	606 165,00	610 653,42		
	заработная плата	459 460,00	462 910,00		сезонная доплата слесарю тп, дворнику
	взносы во внебюджетные фонды с з/пл	138 760,00	139 798,82		
	налог по УСН (с доходов)	745,00	744,60		
	услуги связи (мобильный телефон) пред-л	1 200,00	1 200,00		
	обновление ПО 1С 8.	6 000,00	6 000,00		ежеквартально
2.	Содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт МЖД	1 020 963,00	1 018 942,02		
а)	Содержание общего имущества, в т.ч	325 263,00	319 180,63		
	электроэнергия МОП и лифтов	70 500,00	69 979,09		
	коммисионное вознаграждение СБ и Почты России, комиссия банка за РКО	123 400,00	101 194,61		
	благоустройство детской площадки	5 000,00	5 000,00		
	освидетельствование лифтов	8 763,00	8 763,00		ежегодно
	хозяйственные нужды, инвентарь	14 220,00	11 526,88		
	канцтовары				
	обслуживание домофонов	26 400,00	45 810,00		
	подписка на журнал	4 100,00	4 092,00		
	страхование имущества жилого дома	4 500,00	4 500,00		
	геодезическая съемка участка	2 600,00	2 608,12		
	аварийно-ремонтное обслуживание (АРС)	18 400,00	13 538,00		по заявкам жильцов
	техническое обслуживание сетей газопровода	47 380,00	52 168,93		
б)	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций, в т.ч.	695 700,00	699 761,39		
	установка циркуляционного насоса	5 300,00	5 300,00		теплопункт
	установка забора	289 000,00	288 500,00		частично
	установка подъездных входных дверей	66 900,00	66 907,00		покупка и установка
	установка шлагбаума	54 700,00	58 426,22		
	косметический ремонт подъездов	174 000,00	173 074,27		материалы 51 207,07
	установка спускников на ГВС и ХВС	57 900,00	57 900,00		дд33,35
	латочный ремонт кровли, фасадов	47 900,00	49 653,90		материалы1 740=
	Разница между Доходами и Расходами за счет резервного фонда	-690 450,88	-692 919,56	2 468,68	