

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

Проверка проведена за период с 01.01.2018г. по 31.12.2019г.

Председатель кооператива: Попова Н.Р., бухгалтер: Дмитриева И.В.

Заседания Правления кооператива проводились: 3 раза (2018г.), 2 раза (2019г.)

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

Бухгалтером ЖСК составляется и предоставляется отчетность в налоговую инспекцию, Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Росстат.

Не устранено замечание по исчислению и уплате налога по УСН за 2016г. (в налогооблагаемую базу не включались начисленные банком проценты по остаткам средств взносов на капремонт).

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 выполненных работ, поставщиков, сумм, сроков).

Списание закупаемых малоценных хозяйственных предметов (лампочки, расходные материалы для оргтехники, канцтовары, хоз.инвентарь, строительные материалы) оформляется актами. Все акты на списание МБП оформлены без замечаний, подписаны утвержденной комиссией (Куренкова Т.А., Варламова Т.Ф., Маковецкая Т.А.).

3. Денежные средства. Расчеты с подотчетными лицами.

Подотчетным лицом в ЖСК является председатель Попова Н.Р.

За 2018г. израсходовано наличных денежных средств в сумме 11 011,34 рублей на следующие цели : хоз. нужды, закуп канцтоваров, услуг связи мобильного телефона председателя ЖСК , материалы для ремонтных работ. За 2019г. – 21 507,60 рублей , к вышеперечисленным расходам добавились юридические услуги, приобретение устройств хранения информации (накопителей для ПК). Все выданные суммы в подотчет подтверждены авансовыми отчетами с приложенными

к ним документами. Сальдо расчетов с подотчётными лицами на начало и конец периода равно нулю.

Все остальные расчеты ЖСК производит в безналичном порядке.

Остаток денежных средств на расч/счетах ЖСК (Отделение №8626 СберБанка России) на 01.01.2018г. 319 855,38 рублей, на 01.01.2019г. – 277 889,11 рублей., на 01.01.2020г. – 193 457,27 рублей.

За 2018г. год получено: от квартиросъемщиков 2 713 083,99 рубля, получено доходов 24 818,74 рублей. Оплачено за год: поставщикам – 1 967 633,29 руб, взносов с з/пл, налоги – 250 685,58 руб, банковская комиссия – 41 030,86 руб, выдано в подотчет – 11 011,34 руб, перечислена з/плата – 504 852 руб, налог по УСН, пени – 4 656,03 руб.

За 2019г. год получено: от квартиросъемщиков 1 549 075,83 рублей, получено доходов 13 000 рублей. Оплачено за год: поставщикам – 751 842,93 руб, взносов с з/пл, налоги – 260 496 руб., банковская комиссия – 46 376,44 руб, выдано в подотчет – 21 507,60 руб, перечислена з/плата – 524 610 руб, налог по УСН - 1 244 руб, штраф - 40 000 руб.

4. Учет зарплаты.

Заработная плата в ЖСК начисляется согласно штатному расписанию, которое утверждено на Общем Собрании ЖСК 05-06.2017г. Фонд зарплаты в 2018г. составил 543 200 рублей. А также произведены сезонные доплаты дворнику 9 200 рублей (по 2 300 руб. за обкос газонов в мае-августе) и разовые выплаты физическим лицам по договорам ГПХ за ремонтные работы 27 890 рублей (ремонт мягкой кровли, сантехнические работы). В 2019г. Фонд составил 570 000 рублей, кроме того : 11 500 руб. - сезонные доплаты (окос в мае-сентябре), по договорам ГПХ – 21 500 руб. (ремонт электрооборудования, ремонт мягкой кровли). Задолженности по выплате з/платы нет.

Штатное расписание

№ п/п	Должность	с 01.01.2017г. оклад	с 01.05.2018г. оклад
1	Председатель	11 500	12 200
2	Бухгалтер	12 050	12 200
3	Дворник	6 900	9 600
4	Паспортистка	3 450	4 500
5	Уборщица	6 900	9 000
7	Слесарь т/п	1 800	-
	итого	40 800	47 500

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. Суммы начисленных и уплаченных в бюджет взносов (пенсионная страховая часть, на обязательное медицинское страхование, на социальное страхование от несчастного случая), указаны ниже.

	2018г.	2019г.
Фонд оплаты труда, всего	580 290	603 000
в т.ч. по штатным окладам	543 200	570 000
доп.работы (окос газонов)	9 200	11 500
по договорам ГПХ	27 890	21 500
Взносы с ФОТ, всего	175 247,58	182 106
в т.ч. по штатным окладам	164 046,40	172 140
доп.работы (окос газонов)	2 778,40	3 473
по договорам ГПХ	8 422,78	6 493
НДФЛ с ФОТ, всего	75 437,70	78 390
в т.ч. по штатным окладам	70 616	74 100
доп.работы (окос газонов)	1 196	1 495
по договорам ГПХ	3 625,78	2 795

Излишне начислены/уплачены страховые взносы на социальное страхование по временной нетрудоспособности по договорам гражданско-правового характера в размере 2,9% (2018г.- 808,81 руб., 2019г.- 623,50 руб.). А также в ФСС взносы на травматизм в размере 0,2% (2018г.- 55,78 руб., 2019г.- 43 руб.)

В 2018 и 2019 годах арендные платежи или земельный налог не уплачивались, т.к. уполномоченными органами не установлены ставки таких начислений (не уплачиваются с 2011г.).

Налог, уплачиваемый по УСН, начислен за 2018г. в сумме 866 рублей, за 2019г. – 1 170 рублей. Налоговая база по УСН за 2019г. определена неверно – завышен доход на 12 277 руб. и соответственно завышена сумма налога на 368 рублей.

В 2018г. был уплачен штраф в сумме 3 750 руб. за нарушение сроков предоставления налоговых расчетов по НДФЛ (за 1 полугодие 2016г.) и по страховым взносам (за 1 квартал 2017г.). А также пени в сумме 22,03 рубля за несвоевременную уплату налога по УСН за 2017г.

Ежегодный обязательный акт сверки с налоговой инспекцией не составлялся.

6. Расчеты по услугам обслуживающих организаций.

Кооператив работал с основными поставщиками коммунальных услуг на основании заключенных договоров МУП КалининградТеплосеть, ООО Вертикаль Сервис Лифт, АО СберБанк, ОАО Янтарьэнергосбыт, ООО Вывоз ТБО (2018г.), РИВЦ СИМПЛЕКС, МП Водоканал.

С марта 2018г. на основании заключенного Договора №213/02/01/18 от 01.03.2018г. начисление, сбор и учет платежей за жилищные и коммунальные услуги осуществляется через РИВЦ СИМПЛЕКС.

Расчеты за оказанные услуги оплачиваются ежемесячно. Задолженность перед поставщиками на 01.01.2018г. составила - 426 884,34 рублей, на 31.12.2020г. – 50 287,08 рублей.

Поставщики	2018г.	2019г.
ООО А-Систем (ИТС поддержка ПО 1С)	7 200=	4 000=
ООО Городская Аварийная Служба (сан-технические работы)	15 909=	15 216=
ООО Шелен-Сервис (подготовка тепlopункта к отопительному сезону 19 500=, поверка сч-ка, рем.работы)	43 466=	23 200=
ООО Шелен-Сервис (техобслуживание теплосчетчика)	30 500=	24 000=
ООО Бауцентр плюс (эл.лампы)	1 260=	2 190=
ООО Центр защиты информации (консультации и внесение информации в ГИС ЖКХ)	6 000=	
ИП Сыткин В.В. (установка, настройка ПО)	-	1 500=
ИП Протасова Е.В. (хозинвентарь, спецодежда)	2 117=	2 770=
ОАО Калининградгазификация (тех.обслуживание сетей общего имущества МКД)	-	59 848,42
ООО Концерн Мир Аккумуляторов (ремонт шлагбаума)	6 905=	3 300=
ООО ИнфоТеКС Интернет Траст (получение цифровой электрон. подписи)	1 900=	1 900=
ОАО Янтарьэнергосбыт (освещение мест общего пользования)	118 698,28	151 402,70
ИП Брыков Т.В (сервисное обслуживание домофонов)	21 600=	28 800=
ИП Бурганшин Е.И. (стройматериалы, хоз.средства)	2 554,50	2 219=
МУП Калининградтеплосеть (тепловая энергия ГВС, отопление) с марта 2018г жильцы оплачивают ч/з Симплекс	1 221 595,53	-
МУП Калининградтеплосеть (тепловая энергия ГВС, отопление, услуги по ведению лиц.счетов)	-	80 668,90
ООО ВертикальСервисЛифт (ежемесячное тех. обслуживание лифтового оборудования)	163 201,50	192 874,50
ООО БалтЭксперт (периодич.освидетельствование лифтов)	-	12 000=
ООО Вывоз ТБО (вывоз мусора /в 2019г. оплата за декабрь 2018г.)	150 935,40	13 775,85
ООО Водоканал (водоснабжение, водоотведение общего имущества МЖД) и канализация – разница по счетчикам)	121 464,18	48 933,60
УКБР №4 (вывоз,размещение крупногабар.мусора по нормат)	25 153,80	8 384,60
ООО Центр Информации (ПО VipNet,установка, настройка)	13 290=	2 500=
ООО ДНС Ритейл (картриджи)	4 050=	
ООО Жестянщик (изготовление парапетов)	8 600=	
ЦСМ Калининградский (поверка датчика водомерн.узла)	1 233,10	
ИП Черепков А.И. (аварийный ремонт мягкой кровли)	-	25 200=
ИП Рахнянская В.Ю. (dez.обработка подвалов)	-	8 000=
ИП Ким А.Б. (ремонт мягкой кровли)	-	26 200=
ООО Стрела (аренда контейнера под мусор)	-	4 400=
ООО СвязьИнформ (маршрутизатор д/интернета)	-	1 900=
ООО Тис Диалог (настройка, ТО маршрутизатора)	-	1 800=
ИП Семенов В.И. (головка для мотокосы)	-	1 500=

КОО ВДПО (обследование дымоов. и вентиляц.каналов, тех.минимум председателя)	-	24 150=
итого	1 967 633,29	772 633,57
Сбербанк (расчетно-кассовое обслуживание счетов ЖСК)	41 030,86	46 376,44
РИВЦ СИМПЛЕКС (услуги расч.центра, услуги сбора на капремонт)	31 075,81	39 266,79

В июне 2019г. Министерством регионального контроля (надзора) КО выписано постановление о назначении административного наказания ЖСК за невыполнение проверки ветканалов и дымоходов в полном объеме 3 раза в год в 2018г.

09.07.2019г. правлением кооператива было подано в Арбитражный суд КО исковое заявление об оспаривании постановления о привлечении к административной ответственности. 15.07.2019г. Арбитражный суд отказал в принятии искового заявления в силу того, что административное нарушение не связано с осуществлением предпринимательской (экономической) деятельности, ссылаясь на ст.33 АПК РФ. В августе 2019 оплачен административный штраф в размере 40 000 рублей.

7. Расчеты с жильцами за коммунальные услуги.

Задолженность квартиросъемщиков на 01.01.2018г. по данным бухгалтерского учета составляла – 707 742,68 руб., на 01.01.2019г. – 283 035,60 руб., на 01.01.2020г. – 222 753,91 руб., в т.ч. текущая по ЖКУ за декабрь 127 126,75 руб).

На время проверки задолженность перед ЖСК по оплате услуг в сумме от 10 тыс. руб. до 60 тыс. руб. имели 3 квартиры:

дом, квартира	Ф.И.О.	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020
33-5	Павлюк И.В.	48 741,11	42 709,58	38 786,08
33-14	Браславская С.Г.	60 406,49	23 984,09	23 984,09
33-18	Федоров В.В.	13 791,83	-	-
33-26	Нуждин Ю.В.	21 473,87	17 810=	-
33-32	Клевчихина Р.Н.	25 311,65	20 147=	20 147=
33-39	Сергеева З.П.	16 530,95	14 222,39	-
35-33	Готовец И.Б.	-	-	-
37-5	Федоров А.А.	11 925,52	-	-
37-16	Акимова Н.В.	38 020,27	-	-

Переход на расчеты через РИВЦ СИМПЛЕКС положительно повлиял на снижение суммы задолженности нанимателей.

8. Расчеты с жильцами по взносам на капитальный ремонт.

На счетах капитального ремонта в Сбербанке с сентября 2015г. на 01.01.2018г. числилось - 1 105 953,90 руб., на 01.01.2019г. – 1 589 737,75 руб., на 01.01.2020г. - 2 094 006,71 руб. (по д.37 – 702 779,65 руб.; по д.33,35 – 1 391 227,06 руб.).

В год начисляются взносы в сумме 490 424,52 рубля, ежемесячно – 40 868,71 рублей. Задолженность по взносам на 01.01.2018г. составляла 41 799,78 руб., на 01.01.20120г. – 45 886,41 руб., в т.ч. текущая за декабрь 40 868,71 рублей.

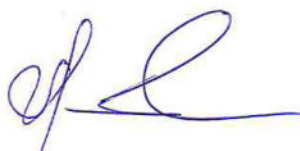
Жильцы следующих квартир имеют просроченную задолженность по взносам:

дом, квартира	Ф.И.О.	на 01.01.2018	на 01.01.2019	на 01.01.2020
33-5	Павлюк И.В.	1 185,90	-	-
33-18	Федоров В.В.	1 634,30	-	-
33-35	Молоков С.	-	1 162,30	-
33-40	Новик Г.А.	1 979,45	-	-
35-35	Петраков М.В.	-	-	1 525,74 (6 мес.)
37-3	Сероштан Н.В.	-	1 162,30	-
37-12	Казаков М.Н.	11 059,60	11 921=	-

9. Замечания, рекомендации и предложения по результатам проверки:

1. Устранить нарушения по исчислению и уплате налога по УСН, страховых взносов на социальное страхование по временной нетрудоспособности и на травматизм.
2. Не допускать непроизводительных расходов (штрафы, пени).
3. Проводить ежегодное страхование гражданской ответственности ЖСК по лифтам, (несмотря на то, что Роспотребнадзор исключил лифты из списка опасных механизмов, в соответствии с ФЗ №225 «Об обязательном страховании ОПО» лифт подлежит обязательному страхованию, Ст. 9.19 КОАП РФ прописывает штрафные санкции).
4. Не все предоставленные договора ГПХ (подряда) оформлены правильно (отсутствуют паспортные данные, адрес, подписи председателя).
5. При составлении «Сметы Доходов и Расходов» следует тщательнее планировать статьи расходов. Выявлены незапланированные, но необходимые для осуществления деятельности ЖСК оплаченные услуги. Перерасход полученных средств указывает, что требуется, или пересмотр статей затрат, или изменение тарифа взносов на содержание общего имущества.
6. Приложения : исполнение сметы Доходов и расходов за 2018г., 2019г.

Председатель комиссии



Трушева М.М.

Члены комиссии
03 июня 2020г.

Хазова Л.Н.

Исполнение сметы Доходов и расходов ЖСК "Строитель-2" за 2019год

№ п/п	Статьи доходов и расходов	План	Факт	Отклонение план - факт	Примечание
	ДОХОДЫ	976 576,06	978 471,01	1 894,95	
1.	Поступления от жильцов за услуги по содержанию общего имущества	951 756,06	951 756,06		тариф 11,45р/м2 x 12мес x 6 926,9м2
2.	Прочие поступления : от ООО Вертикаль-Сервис (за информационные услуги)	24 820,00 12 820,00	26 714,95 0,00		с 2019г. - расторжение договора
	от ООО СЛС-Совинтел (за размещение оборудования телекоммуникаций)	12 000,00	13 000,00		
	%% по расч/счетам, пени с жильцов	0,00	13 714,95		
	РАСХОДЫ	1 029 840,00	1 170 621,33	-140 781,33	
1.	<u>Услуги по управлению:</u>	<u>825 340,00</u>	<u>847 958,79</u>	<u>-22 618,79</u>	
	заработная плата	570 000,00	570 000,00		
	взносы во внебюджетные фонды с з/пл	172 140,00	172 140,00		
	налог по УСН (с доходов)	25 000,00	1 244,00		
	услуги связи (мобильный телефон) пред-ля	1 200,00	1 200,00		
	ПО 1С 8. и обновление	15 000,00	9 900,00		А-Систем , Центр Информации,...
	юридические услуги	0,00	1 800,00		
	технические курсы	0,00	1 200,00		ВДПО (пожарно-техн.минимум)
	оргтехника (приобретение, ремонт)	2 000,00	11 208,00		картриджи д/принтера
	комиссия РИВЦ СИМПЛЕКС	40 000,00	39 266,79		
	непроизводительные расходы	0,00	40 000,00		штраф по техн.обслуживанию вентиляц.каналов, дымоходов
2.	<u>Содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт МЖД</u>	<u>204 500,00</u>	<u>322 662,54</u>	<u>-118 162,54</u>	
а)	<u>Содержание общего имущества, в т.ч.</u>	<u>141 000,00</u>	<u>230 889,54</u>	<u>-89 889,54</u>	
	услуги МУП Кал-дтеплосеть	0,00	17 942,40		агент.вознаграждение, ведение лиц.счетов
	аренда мусорного контейнера	0,00	4 400,00		Стрела
	дератизация, дезинсекция подвалов	0,00	8 000,00		
	РКО банка за ведение счетов	55 200,00	46 376,44		
	благоустройство придомовой территории	10 000,00	16 687,50		окос травы, головка мотокосы 1 500=,гсм
	ежегодное освидетельствование лифтов	12 000,00	12 000,00		за 2018г.
	хозяйственные нужды, инвентарь, канцтовары	15 000,00	17 047,20		
	латочный ремонт мягкой кровли, фасадов	0,00	64 420,00		по заявкам жильцов
	обслуживание домофонов	28 800,00	28 800,00		
	аварийно-ремонтное обслуживание (АРС)	20 000,00	15 216,00		по заявкам жильцов
б)	<u>Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций, в т.ч.</u>	<u>63 500,00</u>	<u>91 773,00</u>	<u>-28 273,00</u>	
	подготовка теплослукта к зиме	19 500,00	23 200,00		Шелен-Сервис (в т.ч. ремонт теплотрассы - 3 700=)
	еж/месячное тех.обслуживание ТП	0,00	24 000,00		Шелен-Сервис
	поверка теплосчетчика	0,00	0,00		
	тех.обслуживание вентиляц.каналов	24 000,00	24 150,00		
	профил.ремонт эл.щитовых установок	20 000,00	19 189,90		материалы 4 216,90, работы 14 973=
	поверка водомерного счетчика	0,00	1 233,10		ЦСМ Калининградский
	Разница между Доходами и Расходами за счет резервного фонда	-53 263,94	-192 150,32	-138 886,38	

Исполнение сметы Доходов и расходов ЖСК "Строитель-2" за 2019год

№ п/п	Статьи доходов и расходов	План	Факт	Отклонение план - факт	Примечание
	ДОХОДЫ	976 576,06	978 471,01	1 894,95	
1.	Поступления от жильцов за услуги по содержанию общего имущества	951 756,06	951 756,06		тариф 11,45р/м2 х 12мес х 6 926,9м2
2.	Прочие поступления :	24 820,00	26 714,95		
	от ООО Вертикаль-Сервис (за информационные услуги)	12 820,00	0,00		с 2019г. - расторжение договора
	от ООО СЛС-Совинтел (за размещение оборудования телекоммуникаций)	12 000,00	13 000,00		
	%% по расч/счетам, пени с жильцов	0,00	13 714,95		
	РАСХОДЫ	1 029 840,00	1 170 621,33	-140 781,33	
1.	<u>Услуги по управлению:</u>	<u>825 340,00</u>	<u>847 958,79</u>	<u>-22 618,79</u>	
	заработная плата	570 000,00	570 000,00		
	взносы во внебюджетные фонды с з/пл	172 140,00	172 140,00		
	налог по УСН (с доходов)	25 000,00	1 244,00		
	услуги связи (мобильный телефон) пред-ля	1 200,00	1 200,00		
	ПО 1С 8. и обновление	15 000,00	9 900,00		А-Систем , Центр Информации,...
	юридические услуги	0,00	1 800,00		
	технические курсы	0,00	1 200,00		ВДПО (пожарно-техн.минимум)
	оргтехника (приобретение, ремонт)	2 000,00	11 208,00		картриджи д/принтера
	комиссия РИВЦ СИМПЛЕКС	40 000,00	39 266,79		
	непроизводительные расходы	0,00	40 000,00		штраф по техн.обслуживанию вентиляц.каналов, дымоходов
2.	<u>Содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт МЖД</u>	<u>204 500,00</u>	<u>322 662,54</u>	<u>-118 162,54</u>	
а)	<u>Содержание общего имущества, в т.ч.</u>	<u>141 000,00</u>	<u>230 889,54</u>	<u>-89 889,54</u>	
	услуги МУП Кал-дтеплосеть	0,00	17 942,40		агент.вознаграждение, ведение лиц.счетов
	аренда мусорного контейнера	0,00	4 400,00		Стрела
	дератизация, дезинсекция подвалов	0,00	8 000,00		
	РКО банка за ведение счетов	55 200,00	46 376,44		
	благоустройство придомовой территории	10 000,00	16 687,50		окос травы, головка мотокосы 1 500=,гсм
	ежегодное освидетельствование лифтов	12 000,00	12 000,00		за 2018г.
	хозяйственные нужды, инвентарь, канцтовары	15 000,00	17 047,20		
	латочный ремонт мягкой кровли, фасадов	0,00	64 420,00		по заявкам жильцов
	обслуживание домофонов	28 800,00	28 800,00		
	аварийно-ремонтное обслуживание (АРС)	20 000,00	15 216,00		по заявкам жильцов
б)	<u>Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций, в т.ч.</u>	<u>63 500,00</u>	<u>91 773,00</u>	<u>-28 273,00</u>	
	подготовка теплослукта к зиме	19 500,00	23 200,00		Шелен-Сервис (в т.ч. ремонт теплотрассы - 3 700=)
	еж/месячное тех.обслуживание ТП	0,00	24 000,00		Шелен-Сервис
	поверка теплосчетчика	0,00	0,00		
	тех.обслуживание вентиляц.каналов	24 000,00	24 150,00		
	профил.ремонт эл.щитовых установок	20 000,00	19 189,90		материалы 4 216,90, работы 14 973=
	поверка водомерного счетчика	0,00	1 233,10		ЦСМ Калининградский
	Разница между Доходами и Расходами за счет резервного фонда	-53 263,94	-192 150,32	-138 886,38	