

**АКТ**  
**документальной проверки**  
**финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран»**

г. Москва

от 23 марта 2017 года

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ (п.4 ст.120), Уставом ЖСК «Уран» ревизионной комиссией ЖСК «Уран» в составе: Председателя Вылегжаниной С.С. и членов комиссии Бородачевой Л.П., Суворовой Е.А. проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран» за период с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г.

Проверка начата 28 февраля 2017 г. и окончена 23 марта 2017 г.

Местонахождение и юридический адрес: 117519, г. Москва, ул. Красного Маяка д.4, корп.2.

Сокращенное название на русском языке: ЖСК «Уран».

**ОКПО 43260272. ИНН 7726192626. КПП 772601001. ОКВЭД 70.32.1.**

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ЕГРЮЛ) от 26 декабря 1997 г. **ОГРН 1037739576368.**

Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы от **30 ноября 2007 г.** за регистрационным номером **6-31-10-07-1-1012** выдано ГУ «ИС района Чертаново Центральное» г. Москвы.

Состоит на учете в Инспекции ФНС по г. Москве № 7726.

Банковские реквизиты:

расчетный счет № 40703810038270100384 открыт в Царицынском ОСБ № 7979/1626 ПАО Сбербанк г. Москвы (корр. счет № 3010181040000000225, БИК 044525225);

специальный банковский счет № 40705810038000055034 в Московском банке ПАО Сбербанк г. Москвы для учета средств фонда капитального ремонта, открыт 26 декабря 2013 года до введения нового порядка формирования фонда капремонта по региональной программе.

За проверяемый период ответственными лицами за финансово-хозяйственную деятельность ЖСК «Уран» являлись и присутствовали при проведении проверки:

**Председатель правления** – Шпагина Любовь Викторовна тел. 8(495) 313-40-90.

**Главный бухгалтер** - Раудсепп Ольга Леонидовна тел. 8(495) 314-14-81.

Председатель правления избран в марте 2016 года на срок, определенный Уставом ЖСК «Уран» – на два года, с правом первой подписи до 29.03.2018.

При осуществлении прав и исполнении обязанностей председатель правления Шпагина Л. В. руководствуется статьей 119 Жилищного Кодекса РФ, несет ответственность за деятельность кооператива по статье 28 Закона «О кооперации» (от 11.06.2003 № 78-ФЗ) и трудовому договору.

Трудовой договор с главным бухгалтером Раудсепп О.Л. заключен Председателем правления Шпагиной Л.В. 20 января 2010 г. на неопределенный срок. Главный бухгалтер несет ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности (ст.7.2 ФЗ РФ «О бухгалтерском учете»).

При проведении проверки использовались данные бухгалтерской к/п «1С: Бухгалтерия» (отв. Раудсепп О.Л.) и ведомости п./к «Домовладелец» по расчетам за ЖКУ (отв. Шпагина Л.В.).

Проверка показала.

### 1. Управление многоквартирным домом.

ЖСК «Уран» является некоммерческой организацией, основанной на членстве. Основной вид деятельности по ОКВЭД (70.32.1) - управление эксплуатацией жилого фонда.

Целью и содержанием основной (уставной) деятельности ЖСК «Уран» является обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, то есть содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав имущества определен Жилищным кодексом РФ (ст.36).

ЖСК «Уран», согласно Уставу (действующая редакция от 10.11.2003), является потребительским кооперативом, объединяющим индивидуальных владельцев квартир и комнат дома № 4, корпус 2 по улице Красный Маяк, г. Москвы.

Общая площадь жилых помещений дома 21 959,9 кв.м. Количество квартир 493.

Органами управления ЖСК «Уран» (далее – ЖСК), согласно Уставу, являются:

- *высший орган управления кооперативом:* общее собрание членов кооператива, собрание уполномоченных членов ЖСК;
- *исполнительный орган кооператива:* правление кооператива и Председатель правления осуществляют руководство текущей деятельностью, подотчетны собранию уполномоченных и общему собранию членов кооператива.

Правление избрано в марте 2016 г. в составе десяти человек (в том числе председатель правления). За период с апреля по декабрь 2016г. проведено три заседания Правления, результаты оформлены протоколами. Делопроизводство в ЖСК ведется Шпагиной Л.В.

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений ведется ЖСК автоматизированным способом с использованием п./к «Домовладелец». Договор на сопровождение программы заключен с ООО «Легпромсофт».

Единые платежные документы о размере платы за жилищно-коммунальные услуги на бумажном носителе формируются в ЖСК ежемесячно (отв. Шпагина Л.В.) и включают:

- обязательные платежи за оказываемые жилищные и коммунальные услуги по действующим тарифам ЖКХ г. Москвы;
- членские взносы – обязательные платежи, вносимые членами ЖСК на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества дома.

ЖСК ежемесячно предоставляет отчеты о выпадающих доходах от предоставления льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг в ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» (ГЦЖС).

В соответствии с Федеральным законом о ГИС ЖКХ (ФЗ РФ от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ) ЖСК является поставщиком информации в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

В июне 2016 г. ЖСК зарегистрирован в системе ГИС ЖКХ для размещения необходимой информации с использованием электронной подписи председателя правления Шпагиной Л.В. в порядке, установленном п.2 части 3 статьи 7 ФЗ РФ № 209-ФЗ.

С 1 января 2017 г. ЖСК размещает в ГИС ЖКХ информацию о размере платы, подлежащей внесению потребителем за жилое помещение и коммунальные услуги. За достоверность размещенной электронной информации в ГИС ЖКХ платежному документу, предоставленному потребителю на бумажном носителе, ответственна Шпагина Л.В.

## 2. Учет кассовых и банковских операций.

Учет и оформление кассовых операций ведется в соответствии с Порядком ведения кассовых операций в РФ (письмо ЦБ РФ от 22.09.1993 № 40), далее по тексту Порядок.

В целях соблюдения условий сохранности денежных средств (п.29 Порядка) и сокращения оборота наличных денег с мая 2014 г выплата заработной платы производится в безналичном порядке с переводом денежных средств на карты сотрудников в Сбербанке.

Оборот наличных денежных средств кассы за 2016 г. составил 45 352 руб. (сорок пять тысяч триста пятьдесят два рубля). Остатков по кассовой книге нет.

ПРИХОД кассы итого 45 352 руб. - наличные деньги, полученные в банке главным бухгалтером, оприходованы в кассе по ПКО и израсходованы на цели, указанные в чеках (п.4 Порядка).

РАСХОД кассы по документам 45 352 руб., - на оплату хозяйственных расходов по авансовым отчетам Шпагиной Л.В. и Раудсепп О.Л. (приказ ЖСК от 24.04.2014 № 7-п-2014 «О возмещении расходов без предварительного получения аванса»), в том числе:

- 18 697 руб. - оплата ЖКУ помещения Правления кв. 253 (отопление, домофон);
- 4 656 руб. - оплата электроэнергии помещения Правления кв. 253;
- 13 600 руб. - приобретение материалов для компьютера: флэш-карта 2 700 руб., внешний жесткий диск 3 000 руб., накопитель 2 400 руб., жесткий диск 3 000 руб., жесткий диск 2 500 рублей.
- 6 802 руб. - приобретение уборочных и иных материалов, запчастей и хозяйственного инвентаря;
- 1 597 руб. - нотариальная заверка документов (690 руб.), почтовые расходы и т.п.(907 руб.).

Банковские операции по расчетному счету в Царицынском отделении ПАО Сбербанка оформлены документами в электронной системе «Сбербанк Бизнес Онлайн».

Остаток средств на расчетном счете на начало 2016 г. составлял 678 622 рублей.  
ПОСТУПИЛО всего за 2016 г. денежных средств на расчетный счет 24 560 936 руб.,  
в том числе:

	(б/сч.)	(в рублях)
Оплачено членами ЖСК за коммунальные услуги	76	17 885 570
Поступило в уплату долгов собственников за ЖКУ по судебным решениям через приставов, в том числе: кв. 123 в сумме 290 639 руб., кв. 163 в сумме 67 895 руб.	76	358 534
Возмещение выпадающих доходов (льготы по оплате ЖКУ)	76	3 547 327
Бюджетная (жилищная) субсидия	86	767 230
Вступительные взносы	86	20 500
Возврат средств с депозитного счета 22.01.2016 (закрытие депозита 1)	55	1 000 000
Возврат средств с депозитного счета 24.02.2016 (закрытие депозита 2)	55	800 000
Проценты от размещения средств на депозитном счете	91	13 968
Прочие доходы (агентское вознаграждение и др.)	91	167 807

ИЗРАСХОДОВАНО с расчетного счета за 2016 г. денежных средств 23 704 808 руб.,  
в том числе:

	(б/сч.)	(в рублях)
Получено из банка наличными по чекам в кассу	50	45 352
Перечислено поставщикам услуг	60	19 630 356
Платежи в бюджет: НДС/Л (по ставке 13%), налог на прочие доходы	68	339 953
	68	5 696
Платежи в фонды (страховые и пенсионные взносы)	69	533 624
Выплата заработной платы через перевод на карту	70	2 305 867
Оплата услуг Сбербанка РФ	96	43 160
Перевод средств на депозитный счет 22.01.2016 (на 1 месяц)	55	800 000
Прочие выплаты (госпошлина в суд 800 руб.)	96	800

Остаток средств на конец 2016 г. подтвержден выпиской от 30.12.2016 в сумме 1 534 750 рублей.

#### Депозитные счета в Сбербанке РФ

Остаток средств на депозитном счете на начало 2016 г. составлял 1 000 000 руб. (перевод с расчетного счета 22.12.2015 до 22.01.2016). Денежные средства в сумме 1 000 000 руб. возвращены на расчетный счет 22.01.2016 (депозит 1).

После возврата средств ЖСК разместил 800 000 руб. на депозитном счете сроком ещё на один месяц. Денежные средства возвращены на расчетный счет 24.02.2016 (депозит 2).

Проценты от размещения денежных средств на депозите за 2 месяца составили 13 968 рублей.

### **3. Целевые поступления из бюджета (субсидия).**

ГКУ города Москвы «Дирекция ЖКХиБ ЮАО» заключило с ЖСК «Уран» договор от 04.04.2016 № 248/16 в сумме 767 230 руб. на предоставление субсидий из бюджета города Москвы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Денежные средства по договору поступили на расчетный счет ЖСК в полном объеме и израсходованы в 2016 г. по целевому назначению.

Бюджетная субсидия в 2016 г. уменьшилась по сравнению с 2015 г. на 338 558 рублей.

### **4. Состояние фонда капитального ремонта (ФКР) общего имущества дома.**

#### Формирование фонда капитального ремонта по региональной программе

В соответствии с Постановлением Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 833-П и решением общего собрания собственников ЖСК от 18.05.2015 (в порядке заочного голосования) определен **способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома - на счете регионального оператора.**

С июля 2015 года собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капремонт (в размере 15 руб. с 1 кв. м общей площади в месяц) на счет регионального оператора по платежному документу МФЦ (ч.1 ст.171 ЖК РФ).

Учет фонда капитального ремонта ведется региональным оператором, система учета определена ч. 1 ст. 183 ЖК РФ. Включает в себя: сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате (ч. 2.1 ст. 183 ЖК РФ в редакции Федерального закона РФ от 29.06.2015 № 176-ФЗ).

Региональной программой на 2015-2044 гг. определены сроки капитального ремонта и виды работ по адресу ул. Красного Маяка, д. 4, корп. 2. Так, на ближайшие 15 лет запланировано:

1-й этап 2021-2023 гг. Ремонт крыши. Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения (стояки, разводящие магистрали).

2-й этап 2030-2032 гг. Ремонт пожарного водопровода. Ремонт или замена мусоропровода. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки, разводящие магистрали). Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

В региональной программе, рассчитанной на тридцать лет (2015-2044 гг.), отсутствует ремонт фасада дома по адресу ул. Красного Маяка, д. 4, корп. 2.

Следует обратиться в городской фонд капитального ремонта (по решению общего собрания) с вопросом внесения изменения в региональную программу и проведения ремонта вне очереди фасада дома, конкретно, заделки трещин и выветрившихся швов растворами с целью восстановления межпанельных швов. Данный вид работ проводился в доме в 2006 году.

Использование средств ФКР со спец. счета ЖСК, сформированного до 01.07.2015

До введения нового порядка формирования фонда капремонта по региональной программе в ЖСК производились отчисления в ФКР общего имущества дома за счет взносов собственников (5 руб. с 1 кв. м общей площади в месяц) по программе частичного финансирования капремонта за счет бюджетных средств. Основание - Федеральный Закон РФ от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформирования жилищного хозяйства».

Для учета средств фонда капремонта ЖСК открыт специальный счет в Московском банке ПАО Сбербанк г. Москвы, на который перечислено 30.10.2014 с расчетного счета ЖСК денежных средств 1 300 000 руб. (один миллион триста тысяч рублей).

При переходе на новый способ формирования фонда капитального ремонта (на счете регионального оператора) с апреля 2015 года взносы на капремонт в ЖСК не взимаются.

ЖСК перечислил 24.11.2016 (п/п № 236) по реестру средства фактически собранные на капремонт в сумме 1 170 099 руб. со специального счета ЖСК в городской фонд капитального ремонта. Данные средства поступили на счет регионального оператора для зачисления в счет оплаты на капитальный ремонт по ФЛС собственников и перерасчета в квитанциях (с целью зачета ранее оплаченных взносов на капремонт в счет предстоящих платежей по ФЛС).

Перерасчет сумм к зачету оплаченных взносов на капитальный ремонт в счет предстоящих платежей всем собственникам ЖСК произведен в ЕПД г. Москвы за февраль 2017 г. (после обращения ЖСК «Уран» к руководителю МФЦ Чертаново Центральное, исх. № 1-В от 16 января 2017 г.).

Движение средств ФКР на специальном счете ЖСК за 2016 год характеризуется данными: (в рублях)

Общие денежные средства на специальном счете ЖСК на 01.01.2016	1 306 289
поступили проценты на остаток денежных средств на специальном счете за 2016 г.	6 460
возврат в январе 2016 г. комиссии, ошибочно списанной со спец. счета 31.12.2015.	1 800
перечислено в городской фонд капитального ремонта (24.11.2016 п/п № 236)	-1 170 099
Остаток денежных средств на специальном счете ЖСК на 01.01.2017	144 450
129 901 руб. фонд капремонта (излишне перечислено), <u>10 675 руб. проценты банка на остаток</u> , 3 874 руб. возврат госпошлины (ошибочно зачислено на спец. счет)	

Общие денежные средства на специальном счете ЖСК в сумме 144 450 руб. подлежат возврату на расчетный счет как излишне перечисленные: 133 775 руб. – средства на текущую деятельность, а проценты банка на остаток средств на счете – прочие доходы ЖСК (10 675 руб.).

## 5. Учет расчетов за оплату жилищно-коммунальных услуг.

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими организациями – поставщиками услуг (Мосводосбыт, МОЭК, МД, НКС, ФГУП МГРС и другие).

ЖСК не является абонентом коммунальных услуг. При заключении договоров на оказание коммунальных и иных услуг ЖСК выступает представителем всех собственников, действуя от их имени, в их интересах и за их счет (ч. 8 ст. 138 ЖК РФ).

ЖСК перечислил в 2016 г. основным поставщикам услуг коммунальных платежей в сумме **14 778 409 рублей**. Кредиторская задолженность на 01.01.2017 поставщикам коммунальных услуг составляет **1 958 639 руб.**, в том числе:

- 203 587 руб. - Мосводоканал (дог. 402105, дог. 402510) холодное водоснабжение и водоотведение;
- 1 660 967 руб. - МОЭК (дог. 06.0545048-ТЭ) за тепло (горячее водоснабжение и отопление);
- 73 057 руб. - Национальные кабельные сети (дог. 2698379-08-10А) за коллективную телеантенну;
- 21 028 руб. - ФГУП МГРС (дог. 2 478) услуги проводного вещания (радиоточки)

Вышеуказанная задолженность поставщикам коммунальных услуг носит текущий характер и подтверждена актами сверки расчетов. Прочие кредиторы 245 313 рублей.

Итого кредиторская задолженность (б/сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками») на 01.01.2017 составляет **2 203 952 рубля**.

### *Расчеты за ЖКУ с собственниками*

Дебиторская задолженность собственников за ЖКУ на 01.01.2017 по сальдовой ведомости п./к «Домовладелец» (приложение к годовой бухгалтерской отчетности) составляет **3 695 854 руб.**, носит устойчивый характер, в том числе: текущая задолженность **905 679 руб.** (один - три месяца); **просроченная дебиторская задолженность жильцов за ЖКУ 2 790 175 рублей**.

По выписке из ведомости задолжников ЖКУ п./к «Домовладелец» на 01.01.2017 основная устойчивая задолженность в сумме **2 582 415 руб.** приходится на 21 собственника (кв. №№ 41, 46, 64, 65, 68, 123, 142, 144, 163, 200, 266, 270, 314, 356, 373, 474, 479, 483, 486, 493). Увеличение основной задолженности по сравнению с прошлым годом на 809 571 рубль.

В 2016 году собственники трех квартир (№№ 6, 172, 173) рассчитались по долгам прошлого 2015 года итого в сумме **278 471 рубль**.

Ревизионной комиссией ЖСК «Уран» совместно с главным бухгалтером произведена сверка общей задолженности за ЖКУ по сальдовой ведомости п./к «Домовладелец» по ФЛС с данными бухгалтерского учета на 01.01.2017 (акт сверки от 07.03.2017).

Дебиторская задолженность собственников за ЖКУ по балансу на 01.01.2017 (б/сч. 76.5 «Расчеты за ЖКУ с собственниками») **3 707 892 руб.**, и больше сальдо п./к «Домовладелец» на **12 038 руб.** (отклонение - разница в расчетах, погрешность 0,3%).

### *Иски ЖСК к должникам за ЖКУ*

По соглашениям с адвокатом от 25.08.2015, работы завершены в 2016 году. Судебные решения (исполнительные листы от 01.06.2016 по трем новым искам на сумму **530 191 руб.**) о взыскании задолженности за ЖКУ переданы в ФССП «Чертаново-Центральное», в том числе по собственникам: кв. № 123 на сумму **290 639 руб.**, кв. № 163 два иска на общую сумму **239 552 руб.** (118 630 р. + 120 922 р.).

Поступило в уплату долгов ЖКУ в 2016 году по судебным решениям через судебных приставов (ФССП) «Чертаново-Центральное» по двум искам итого **358 534 руб.**, в том числе:

- 290 639 руб. по кв. 123** (27.12.2016 п/п 31260) по И/Л от 01.06.2016 – иск оплачен полностью;
  - 67 895 руб. по кв. 163** (24.11.2016 п/п 20838) по И/Л от 01.04.2013, по иску ранее переданному в ФССП.
- Два новых иска на общую сумму 239 552 руб. (И/Л от 01.06.2016 кв. 163) на 01.01.2017 не оплачены.

В 2016 г. подготовлено шесть исков ЖСК к должникам ЖКУ на сумму **976 180 руб.**, оплачено в декабре 2016 г. по соглашениям адвокату 120 000 руб. за оказание юридической помощи в качестве представителя ЖСК в мировом суде. Работы по соглашениям не завершены. Соглашения действуют до вынесения мировым судьей решения по делу.

### *Расчеты по выпадающим доходам (льготы по оплате коммунальных услуг)*

Задолженность ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» на 01.01.2016 (б/сч. 76.3 «Расчеты по причитающимся выпадающим доходам») 356 498 рублей. По Отчетам, предоставленным в ГКУ, за 2016 год начислено 3 506 584 руб., поступило 3 547 327 руб., дебиторская задолженность ГКУ на 01.01.2017 составляет 315 755 руб. и носит текущий характер.

## 6. Расходы по содержанию, обслуживанию, ремонту и обеспечению эксплуатации общего имущества дома (текущая деятельность ЖСК)

Расходование средств на содержание, обслуживание, ремонт общего имущества дома (СОР) и хозяйственные (управленческие) цели осуществлялось в соответствии со сметой финансово-хозяйственной деятельности ЖСК на 2016 год.

### 6.1 Расходы на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества дома (СОР).

Фактические расходы на СОР за 2016 год составили **5 619 138 руб.**, в том числе: (в рублях)

1. Затраты на оплату труда сан – техперсонала (СТП) 1 272 384  
в т. числе: 1 058 626 руб. – начисленная заработная плата по справкам НДФЛ  
213 758 руб. - отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование от НС и ПЗ)
2. Расходы на содержание и ремонт (из них за счет бюджетной субсидии 767 230 руб.) 4 346 754  
в т. числе: 1 792 233 руб. - содержание и обслуживание общего имущества дома  
2 554 521 руб. - текущий ремонт общего имущества дома

Начисленная зарплата СТП за 2016 г. по Справкам о доходах физического лица (ф.2-НДФЛ) составляет 1 058 626 руб., в том числе: (в рублях)

сан - техперсонал	фамилия и.о.	начисленная зарплата (сч. 70)	платежи в бюджет НДФЛ 13% (сч. 68)	перевод зарплаты на карту в СБ (сч. 51)
Уборщик комплексной уборки	Сазонова Н.Ю.	383 544	49 861	333 683
Уборщик комплексной уборки	Акматова Турсунай	340 014	44 202	295 812
Уборщик комплексной уборки	Акматов Эркин	335 068	43 559	291509
	<b>итого за 2016 год</b>	<b>1 058 626</b>	<b>137 622</b>	<b>921 004</b>

Платежи в бюджет (НДФЛ 13%) в сумме 137 622 руб. удержаны и перечислены в бюджет полностью. Взносы в Пенсионный фонд и взносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 213 758 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Расходы на содержание, обслуживание общих помещений дома сложились из оплаты поставщикам за оказанные услуги в сумме 1 792 233 руб. в том числе:

- 881 992 руб. - ГБУ «Жилищник» за техническое обслуживание (дог.12) в замен ГУП ДЭЗ;
- 3 521 руб. - ГУП ДЭЗ за техническое обслуживание дома (дог.12);
- 197 734 руб. - ГУП «Мосгаз» за проверку газового оборудования (дог. 06-06/13-ЖСК);
- 22 093 руб. - ГУП МГЦ за дезинфекцию помещений (дог. 9-06282);
- 487 312 руб. - «Мослифт» за обслуживание лифтов (дог. ТО-009/16);
- 141 532 руб. - «Мосэнергосбыт» п/показаниям общедомовых эл./счетчиков. (дог. 93932967);
- 60 506 руб. - «ТеплоЭнергоСервис» обслуживание АСУ тепловой энергии (дог. 115-СО);
- 4 585 руб. - «Ренал» ООО техобслуживание вентиляционных каналов (дог. 02-ВКТР/2016) в 2-х квартирах.

ЖСК (Заказчик) заключил три договора с подрядчиком **ООО «Винтер-С»** на выполнение ремонтных работ по адресу ул. Красного Маяка д. 4 корп.2 (в соответствии с заданием Заказчика, техническими нормами и сметной документацией) на общую сумму 2 554 521 руб., в том числе:

договор от 20.04.2016 № 05 P/2016 стоимостью 2 240 698 руб. на выполнение работ по ремонту входных групп и замене дверей мусорокамер подъездов №№ 1-7 (смета № 05P/2016). Срок окончания работ по договору– 26.06.2016.

договор от 23.05.2016 № 07 P/2016 стоимостью 73 375 руб. на выполнение частичного ремонта окраски стен в подъездах №№ 1-14 (смета № 07P/2016). Срок окончания работ– 26.06.2016.

договор от 09.08.2016 № 17 P/2016 стоимостью 240 448 руб. на выполнение ремонта тамбуров входных групп подъездов №№ 1-7, монтаж поручней, прочие работы (смета № 17P/2016). Срок окончания работ по договору – 30.09.2016.

Оплата за выполненные работы произведена с расчетного счета в 2016 г. в полном объеме. Выполнение работ подтверждено актами выполненных работ, оформленными по этапам работ (по форме КС-2), на общую сумму 2 554 521 руб., в том числе:

подрядчик	договор	акты по ф. КС-2	итого оплачено	по этапам работ (аванс)	окончательный расчет
ООО «Винтер-С»	дог. от 20.04.2016 № 05P/2016	№ 10 за июль 2016	2 240 698	1 320 000	920 698
ООО «Винтер-С»	дог. от 23.05.2016 № 07P/2016	№ 08 за июль 2016	73 375		73 375
ООО «Винтер-С»	дог. от 09.08.2016 № 17 P/2016	№ 20 за октябрь 2016	240 448		240 448
		<b>итого в рублях</b>	<b>2 554 521</b>	<b>1 320 000</b>	<b>1 234 521</b>

**6.2. Хозяйственные (эксплуатационные) расходы.**

Хозяйственные расходы за 2016 год составили <b>2 507 261 руб.</b> , в том числе:	(в рублях)
1. Затраты на оплату труда АУП	1 907 060
в том числе: 1 587 194 руб. – начисленная заработная плата по справкам НДФЛ;	
319 866 руб. - отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование).	
2. Обслуживание и сопровождение программ и компьютерной техники	179 158
3. Хозяйственные и прочие расходы, налог на прочие доходы	421 043

Начисленная зарплата АУП за 2016 г. по Справкам о доходах физического лица (ф.2-НДФЛ) составляет 1 587 194 руб., в том числе:

должность или вид работ	фамилия и.о.	начисленная зарплата (сч. 70)	платежи в бюджет НДФЛ 13% (сч. 68)	перевод зарплаты на карту в СБ (сч. 51)
председатель ЖСК	Шпагина Л.В.	676 660	87 966	588 694
главный бухгалтер	Раудсепп О.Л.	537 057	65 813	471 244
по договору обработка данных в п./к «Домовладелец»	Нагуманов И.Р.	366 523	47 648	318 875
по договору поддержка сайта «жскуран.рф» в Интернете	Горшков И.В.	6 954	904	6 050
	<b>итого за 2016 год</b>	<b>1 587 194</b>	<b>202 331</b>	<b>1 384 863</b>

Платежи в бюджет (НДФЛ 13%) в сумме 202 331 руб. удержаны и перечислены в бюджет полностью. Взносы в Пенсионный фонд и взносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 319 866 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Расходы на обслуживание и сопровождение программ и компьютерной техники сложились из оплаты оказанных услуг в сумме **179 158 руб.** в том числе:

- 67 920 руб. - сопровождение к/п «Домовладелец» по дог. «Легпромсофт»;
- 13 600 руб. - приобретение материалов для ремонта компьютера (авансовые отчеты);
- 18 900 руб. - экстренное восстановление программы по дог. ООО «Восстановление данных»;
- 28 370 руб. - оплачено ООО «Раббит» за ремонт компьютера (дог. 836 751, 83700);
- 29 664 руб. - обслуживание бухгалтерской программы ИТС 1С по дог. ООО «Велси»;
- 16 780 руб. - приобретение двух МФУ – три в одном: принтер, ксерокс, сканер (Комус ТЦ ООО);
- 3 924 руб. - приобретение антивирусной программы (ООО Диджитайл Трейд).

Хозяйственные и прочие расходы сложились из оплаты услуг в **сумме 421 043 руб.**,

в том числе:

абонентская плата за городской, мобильный телефоны (МГТС, Мобильные ТелеСистемы)	19 785	(в рублях)
содержание помещения Правления (кв. 253) отопление, домофон, электроэнергия (аван. отчеты)	23 353	
приобретение канцтоваров (Комус ТЦ ООО) + материалы, почтовые расходы (аван. отчеты)	62 309	
услуги Сбербанка РФ	43 160	
<b>юридические услуги адвоката – предоплата (расходы будущих периодов) итого,</b>	<b>250 000</b>	
в том числе: 120 000 руб. - по искам ЖСК к неплательщикам ЖКУ;		
130 000 руб. - по встречным искам ЖСК к собственникам		
<b>прочие расходы итого,</b> в том числе: налог на прочие доходы 5 696 руб., госпошлина 800 руб.,	<b>22 436</b>	
страхование ответственности (лифты) 6 000 руб., изготовление электронной подписи 9 940 руб.		

**7. Соблюдение порядка ведения бухгалтерского учета и отчетности.****Финансовое положение ЖСК по бухгалтерскому балансу на 01.01.2017.**

Бухгалтерский учет ЖСК организован в соответствии с Федеральным законом РФ «О бухгалтерском учете», приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ», Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности, утвержденным приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н.

ЖСК применяет с 01 января 2006 г. упрощенную систему налогообложения доходов (уведомление от 03.11.2005 № 07-06/24311 ИФНС № 26 по г. Москве).

Учетная политика ЖСК, утвержденная на 2015 год, (приказ от 30.12.2014 № 12-п-2014 «Об утверждении Учетной политики ЖСК «Уран» на 2015 г.»), продлена на 2016 г. распоряжением Председателя правления ЖСК от 30.12.2015 (без изменений).

Бухгалтерский учет ведется по модифицированной форме бухгалтерского учета на основе компьютерной бухгалтерской программы «1С: Бухгалтерия 7.7».

Бухгалтерская, налоговая отчетность составляется и предоставляется в установленные сроки.

В 2016 г. приобретены для ЖСК два многофункциональных устройства (МФУ три в одном: принтер, ксерокс, сканер) общей стоимостью 16 780 рублей. Акты ввода в эксплуатацию от 09.02.2016. В плане 2017 г. приобретение компьютера, металлических шкафов для хранения документов. В 2017-2018 гг. необходимо обновление компьютерных программ: к/п «1С: Бухгалтерия 7.7» и п./к «Домовладелец» с целью объединения их в единую компьютерную программу.

Годовой бухгалтерский баланс за 2016 год составлен.

**Активы ЖСК** по балансу на 01.01.2017 составляют всего **6 255 тыс. руб.**, в том числе:

- 302 тыс. руб. - основные средства и НМА *итого 302 тыс. руб. (Внеоборотные активы)*  
*Денежные средства итого 1 679 тыс. руб., в том числе:*  
 1 535 тыс. руб. - денежные средства на расчетном счете на текущую деятельность;  
 144 тыс. руб. - денежные средства на специальном счете (общие средства ЖСК).  
*Дебиторская задолженность итого 4 274 тыс. руб., в том числе:*  
 3 708 тыс. руб. - дебиторская задолженность собственников за ЖКУ (сч.76.5), в том числе:  
 текущая задолженность **918 тыс. руб.**, просроченная - **2 790 тыс. руб.**;  
 316 тыс. руб. - текущая задолженность ГКУ - выпадающие доходы за декабрь 2016 г. (сч.76.3).  
 250 тыс. руб. - текущая задолженность – предоплата адвокату по искам к должникам и к ЖСК.

**Обязательства ЖСК** по балансу на 01.01.2017 составляют всего **6 255 тыс. руб.**, в том числе:

- 176 тыс. руб. - нераспределенная прибыль 2016 г. (сч.84) *итого 176 тыс. руб. (Капитал и резервы)*  
*Краткосрочные обязательства итого 6 079 тыс. руб., в том числе:*  
 2 204 тыс. руб. - текущая кредиторская задолженность поставщикам (сч. 60);  
 3 875 тыс. руб. - резервы предстоящих расходов - начислен резерв на услуги ЖКХ (сч.96).

Финансовое положение по балансу оценивается способностью рассчитаться по своим краткосрочным обязательствам в течение предстоящего года за счет своих текущих активов. Краткосрочные обязательства на 01.01.2017 составляют **6 079 тыс. рублей.**

Текущие активы на начало 2017 года составляют **5 809 тыс. руб.**, в том числе:

- ликвидные активы (денежные средства на расчетном счете + текущая дебиторская задолженность) в сумме **3 019 тыс. руб.** позволяют рассчитаться по текущим обязательствам на 52%;
- просроченная дебиторская задолженность собственников за ЖКУ в сумме **2 790 тыс. руб.** (48% текущих активов), **по сути, недостаток ликвидных (оборотных) средств.**

Полностью рассчитаться по текущим обязательствам можно при условии оплаты жильцами дебиторской задолженности за ЖКУ в сумме **2 790 тыс. рублей.**

## 8. Выводы и предложения.

1. Ревизионная комиссия ЖСК «Уран» считает работу правления ЖСК «Уран», Председателя правления и главного бухгалтера удовлетворительной.

2. Правлению продолжить претензионную работу к должникам ЖКУ (гл.8 п.6 Устава ЖСК), председателю Правления и главному бухгалтеру подготовить для рассмотрения в судебном порядке дела на должников по ЖКУ и другим взносам. В смете на 2017 год предусмотреть расходы на оплату юридических услуг адвоката в сумме **140 тыс. руб.** (по искам к должникам).

### Приложение.

Фактическое исполнение сметы финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Уран» за 2016 год.

1л.

Председатель ревизионной комиссии  
ЖСК «Уран»

 С.С. Вылегжанина

Члены ревизионной комиссии

 Л.П. Бородачева

 Е.А. Суворова

От ЖСК «Уран»  
Председатель Правления  
ЖСК «Уран»

 Л.В. Шпагина

Главный бухгалтер ЖСК «Уран»

 О.Л. Раудсепп

