

ОТЧЕТ

**о выполнении сметы доходов и расходов ЖСК "Уран" за 2017 год
(доходы и расходы по данным учета. БАЛАНС ДОХОДОВ и РАСХОДОВ)**

статьи доходов и расходов	сумма (в рублях)
Остаток средств на расчетном счете на начало года	1 534 750
Остаток средств на специальном счете (ФКР) на начало года	144 500
ДОХОДЫ	
Коммунальные услуги жильцов	20 177 093
<i>из них: членские взносы по смете 1 314 930 руб.</i>	
Возмещение выпадающих доходов (льготы)	3 617 823
Бюджетная (жилищная) субсидия	360 278
Вступительные взносы	9 500
Возмещение жильцами судебных расходов по искам	39 216
Проценты от размещения средств на специальном счете	311
Прочие доходы (агентское вознаграждение НКС, МГРС, ЦТ и др.)	228 328
ВСЕГО поступило за год (начислено доходов)	24 432 549
<i>из них: бюджетная (жилищная) субсидия</i>	360 278
<i>из них: поступило членских взносов на покрытие расходов</i>	1 247 400
ВСЕГО ДОХОДОВ с остатками средств на начало года БАЛАНС	26 111 799

РАСХОДЫ

Раздел 1. Коммунальные услуги (по договорам)	
Отопление и горячее водоснабжение МОЭК	11 420 137
Холодное водоснабжение и водоотведение Мосводоканал	2 604 960
Обслуживание домофонов и замков МД Системы безопасности	258 660
Обслуживание коллективной антенны НКС	912 817
Услуги проводного вещания (радиоточки) ФГУП МГРС	263 633
ИТОГО оплачено основным поставщикам коммунальных услуг	15 460 207
<i>62% от общих расходов (разд. 1)</i>	
Расходы ЖСК на текущую деятельность	
Раздел 2. Содержание, обслуживание и ремонт о/п (СОР)	
Затраты на оплату труда уборщиков комплексной уборки	1 302 161
Текущий ремонт общего имущества дома	3 296 397
Содержание и обслуживание общего имущества дома	2 590 916
ИТОГО расходы на содержание, обслуживание, ремонт (разд.2)	7 189 474
<i>из них: за счет бюджетной (жилищной) субсидии</i>	360 278
<i>из них: за счет членских взносов текущий ремонт общего имущества</i>	400 752
Раздел 3. Хозяйственные (эксплуатационные) расходы	
Затраты на оплату труда адм.- управленческого персонала	1 854 898
Обслуживание и сопровождение программ и компьютерной техники	101 979
Юридические услуги адвоката - предоплата (по искам к должникам, к ЖСК)	112 000
Хозяйственные расходы (из них: налог на прочие доходы 6 238 руб.)	163 415
ИТОГО хозяйственных (эксплуатационных) расходов (разд. 3)	2 232 292
<i>в том числе за счет членских взносов-хозрасходы, оплата по договорам ГПХ за ведение расчетов с жильцами, обслуживание сайта ЖСК и др.</i>	846 648
ИТОГО расходы ЖСК на текущую деятельность	9 421 766
<i>38% от общих расходов (разделы 2 + 3)</i>	
ВСЕГО РАСХОДОВ за год (разделы 1 + 2 + 3)	24 881 973
<i>из них: за счет бюджетной (жилищной) субсидии</i>	360 278
<i>из них: покрытие расходов за счет членских взносов</i>	1 247 400
Остаток средств на расчетном счете на конец года	1 085 015
Остаток средств на специальном счете (ФКР) на конец года	144 811
ВСЕГО РАСХОДОВ с остатками средств на конец года БАЛАНС	26 111 799

Расшифровка расходов - приложение к Отчету на 1 л.

Председатель ЖСК "Уран"

Главный бухгалтер ЖСК

Л.В. Шпагина

О.Л. Раудсепп

"СОГЛАСОВАНО"

Председатель ревизионной комиссии ЖСК "Уран"

Члены ревизионной комиссии

С.С. Вылегжанина

Л.П. Бородачева

Е.А. Суворова

СМЕТА**финансово-хозяйственной деятельности ЖСК "Уран" на 2018 год
(баланс доходов и расходов)**

статьи доходов и расходов	сумма (в рублях)
Остаток средств на расчетном счете на начало года	1 085 015
Остаток средств на специальном счете (ФКР) на начало года	144 811
ДОХОДЫ	
Начисления за коммунальные услуги жильцам	20 177 093
Возмещение выпадающих доходов (льготы)	3 617 823
Бюджетная (жилищная) субсидия	60 000
Прочие доходы (агентское вознаграждение НКС, МГРС, ЦТ и др.)	170 008
ВСЕГО доходов за год	24 024 924
из них: бюджетная (жилищная) субсидия	60 000
из них: членские взносы на покрытие расходов	1 314 930
ВСЕГО ДОХОДОВ с остатками средств на начало года	БАЛАНС 25 254 750

РАСХОДЫ**1. Коммунальные услуги (по договорам)**

Отопление и горячее водоснабжение	МОЭК	11 323 610
Холодное водоснабжение и водоотведение	Мосводоканал	2 608 558
Обслуживание домофонов и замков	МД Системы безопасности	258 660
Обслуживание коллективной антенны	НКС	915 240
Услуги проводного вещания (радиоточки)	ФГУП МГРС	294 070
ИТОГО коммунальные услуги (п. 1)		15 400 138

2. Содержание, обслуживание и ремонт о/п (СОР)

Затраты на оплату труда уборщиков комплексной уборки		1 314 000
Текущий ремонт общего имущества дома		2 200 000
Содержание и обслуживание общего имущества	итого, из них:	2 970 000
1 498 926 руб. ГУП "Жилищник" техническое обслуживание,		
550 537 руб. ОАО "Мослифт" обслуживание лифтов,		
380 000 руб. общедомовые расходы по воде (ГВС и ХВС),		
204 372 руб. ГУП "Мосгаз" поверка газового оборудования,		
204 454 руб. "Мосэнергосбыт" п/показаниям общедомовых эл./счетчиков		
ИТОГО расходы на СОР (п. 2)		6 484 000
из них: за счет бюджетной (жилищной) субсидии		60 000
из них: за счет членских взносов текущий ремонт общего имущества		448 930

3. Хозяйственные (эксплуатационные) расходы

Затраты на оплату труда адм-управленческого персонала		1 984 000
Обслуживание и сопровождение программ и компьютерной техники		100 000
Юридические услуги адвоката (по искам к неплательщикам ЖКУ)		142 000
Хозяйственные расходы (в т.ч. налог на прочие доходы)		104 000
ИТОГО хозяйственные (эксплуатационные) расходы (п.3)		2 330 000
в том числе: за счет членских взносов-хозрасходы, оплата по договорам ГПХ за ведение расчетов с жильцами, обслуживание сайта ЖСК и др.		866 000

ВСЕГО РАСХОДОВ за год (п.1 + п.2 + п.3)	24 214 138
из них: за счет бюджетной (жилищной) субсидии	60 000
из них: покрытие расходов за счет членских взносов	1 314 930
Остаток средств на расчетном счете на конец года	895 801
Остаток средств на специальном счете (ФКР) на конец года	144 811

ВСЕГО РАСХОДОВ с остатками средств на конец года	БАЛАНС 25 254 750
---	--------------------------

членские взносы/эксплуатационные расходы 5 рублей на м2

Председатель ЖСК "Уран"

Л.В. Шпагина

Главный бухгалтер ЖСК

О.Л. Раудсепп

"СОГЛАСОВАНО"

Председатель ревизионной комиссии ЖСК "Уран"
Члены ревизионной комиссииС.С. Вылегжанина
Л.П. Бородачева
Е.А. Суворова

АКТ
документальной проверки
финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран»
от 20 февраля 2018 года
г. Москва

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 2017 г. по 31 декабря 2017 г.

Проверка начата 29 января 2018 г. и окончена 20 февраля 2018 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 68.32.1.

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 № 30101810400000000225, 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.

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 (68.32.1) - управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

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). В 2017 году проведено семь заседаний 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 (5 руб. с 1 кв. м общей площади в месяц);
- или взносы на эксплуатационные расходы не членов ЖСК (в том же размере что и членские взносы) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества (по договору с ЖСК).

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 2017 г. составил 27 427 руб. (двадцать семь тысяч четыреста двадцать семь рублей). Остатков по кассовой книге нет.

ПРИХОД кассы итого 27 427 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 27 427 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:

- 18 360 руб. - оплата ЖКУ помещения Правления кв. 253 (отопление, домофон);
- 1 443 руб. - оплата электроэнергии помещения Правления кв. 253;
- 4 950 руб. - приобретение материалов, запчастей, хозяйственных товаров и инвентаря (светильник 1 800 руб., доводчик 1 500 руб., замок 550 руб., прочие материалы 1 100 руб.);
- 2 044 руб. - почтовые расходы;
- 630 руб. - нотариальные услуги (заверка документов).

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 2017 г. составлял 1 534 750 рублей.
ПОСТУПИЛО всего за 2017 г. денежных средств на расчетный счет 24 432 238 руб.,

в том числе:	(б/сч.)	(в рублях)
Поступления от жильцов за ЖКУ	76	20 177 093
Возмещение выпадающих доходов (льготы по оплате ЖКУ)	76	3 617 823
Бюджетная (жилищная) субсидия	86	360 278
Вступительные взносы	86	9 500
Возмещение жильцами судебных расходов по искам	91	39 216
Прочие поступления (агентское вознаграждение и др.)	91	228 328

ИЗРАСХОДОВАНО с расчетного счета за 2017 г. денежных средств 24 881 973 руб.,
в том числе:

в том числе:	(б/сч.)	(в рублях)
Получено из банка наличными по чекам в кассу	50	27 427
Перечислено поставщикам услуг	60	21 621 561
Платежи в бюджет: НДФЛ (по ставке 13%),	68	338 367
налог на прочие доходы	68	6 238
Платежи в фонды (страховые и пенсионные взносы)	69	527 907
Выплата заработной платы через перевод на карту	70	2 290 785
Оплата услуг Сбербанка РФ	96	44 942
Прочие выплаты: (госпошлина 21 746 руб., матпомощь 3000 руб.)	96	24 746

Остаток средств на расчетном счете на конец 2017 года составляет 1 085 015 руб.,
подтвержден выпиской банка от 30.12.2017.

3. Целевые поступления из бюджета (субсидия). Возмещение выпадающих доходов (льготы по оплате ЖКУ).

Бюджетная (жилищная) субсидия

ГКУ города Москвы «Дирекция ЖКХиБ ЮАО» заключило с ЖСК «Уран» договор от 04.04.2017 № 223/17 в сумме 360 278 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 2017 г. по целевому назначению.

Бюджетная субсидия в 2017 г. уменьшилась по сравнению с 2016 г. на 406 952 рубля.

Расчеты по выпадающим доходам (льготы по оплате коммунальных услуг)

Задолженность ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» на 01.01.2017 (б/сч. 76.3 «Расчеты по причитающимся выпадающим доходам») составляла 315 755 рублей.

По Отчетам, предоставленным в ГКУ, за 2017 год начислено льгот 3 656 184 руб., поступило на р./счет ЖСК (возмещение выпадающих доходов) 3 617 823 руб., дебиторская задолженность ГКУ на 01.01.2018 составляет 354 116 руб. и носит текущий характер.

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 (далее - МКД) уплачивают взносы на капремонт (по действующим тарифам г. Москвы) на счет регионального оператора по платежному документу МФЦ (ч.1 ст.171 ЖК РФ).

Учет фонда капитального ремонта (далее – ФКР) 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 МКД, 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. В программе, рассчитанной на тридцать лет (2015-2044 гг.), отсутствует герметизация швов фасада дома ЖСК «Уран».

Следует обратиться в городской фонд капремонта (по решению общего собрания) с вопросом внесения дополнения в региональную программу и проведения герметизации швов фасада дома в 2021- 2023 гг. (1-ый этап региональной программы). Данный вид работ проводился в доме в 2006 году.

Остаток средств ФКР на специальном счете ЖСК

До введения нового порядка формирования фонда капремонта по региональной программе в ЖСК производились отчисления в ФКР общего имущества дома за счет взносов собственников по программе частичного финансирования капремонта за счет бюджетных средств. Основание – ФЗ РФ от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформирования жилищного хозяйства».

Перерасчет сумм к зачету оплаченных взносов на капремонт в счет предстоящих платежей собственникам ЖСК по ФЛС произведен в МФЦ в полном объеме (ЕПД г. Москвы за февраль 2017 г.).

Остаток средств на специальном счете ЖСК на конец 2017 г. составляет 144 811 руб., подтвержден выпиской банка от 29.12.2017.

5. Учет расчетов за оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.1. Расчеты с поставщиками за коммунальные и иные услуги

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими организациями – поставщиками услуг (Мосводоканал, МОЭК, МД, НКС, ФГУП МГРС и другие). 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 2017 году пяти основным поставщикам услуг за счет средств, поступивших за ЖКУ от жильцов дома, коммунальных платежей в сумме **15 460 207 рублей.**

Кредиторская задолженность на 01.01.2018 основным поставщикам коммунальных услуг составляет **1 898 570 руб.**, в том числе:

- 207 184 руб. - Мосводоканал (дог. 402105, дог. 402510) холодное водоснабжение и водоотведение;
- 1 564 440 руб. - МОЭК (дог. 06.0545048-ТЭ) за тепло (горячее водоснабжение и отопление);
- 75 480 руб. - Национальные кабельные сети (дог. 2698379-08-10А) за коллективную телеантенну;
- 51 466 руб. - ФГУП МГРС (дог. 2 478) услуги проводного вещания (радиоточки)

Вышеуказанная задолженность поставщикам коммунальных услуг носит текущий характер и подтверждена актами сверки расчетов. По МД Системы безопасности (за домофон) сальдо на 01.01.2018 нет. Прочие кредиторы 27 338 рублей.

Итого кредиторская задолженность (б/сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками») на 01.01.2018 составляет **1 925 908 рублей.**

5.2. Расчеты за ЖКУ с собственниками

Дебиторская задолженность собственников за ЖКУ на 01.01.2018 по сальдовой ведомости п./к «Домовладелец» (приложение к годовой бухгалтерской отчетности) составляет **4 133 323 руб.** носит устойчивый характер, увеличение по сравнению с прошлым годом на 437 469 руб., в том числе: текущая задолженность 1 175 432 руб. увеличение по сравнению с прошлым годом на 269 753 руб., дебиторская (просроченная) задолженность за ЖКУ свыше года и более в сумме 2 957 891 руб. приходится на 17 собственников, увеличение по сравнению с прошлым годом на 167 716 рублей.

В то же время собственники 10 квартир (№№ 36, 65, 148, 200, 205, 373, 478, 483, 486, 493) в 2017 году рассчитались по долгам прошлого года итого в сумме 710 294 рубля.

Судебные решения о взыскании задолженности, переданные судебным приставам в ФССП «Чертаново-Центральное», на 6 основных должников (№№ 68, 144, 163-1, 163-2, 266, 270) на общую сумму 899 038 руб. по состоянию на 01.01.2018 не оплачены, в том числе:

- два иска 2016 г. на общую сумму 239 552 руб. (кв. 163)
- четыре иска 2017 г. на общую сумму 659 486 руб. (кв. 68, кв. 144, кв. 266, кв. 270).

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 01.01.2018 (акт сверки от 12.02.2018).

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

Расходование средств на текущую (хозяйственную) деятельность в 2017 году осуществлялось в соответствии со сметой финансово-хозяйственной деятельности ЖСК.

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

Фактические расходы на СОР за 2017 г. составили **7 189 474 руб.**, в том числе: (в рублях)

1. **Затраты на оплату труда** уборщикам комплексной уборки (техперсонал), **1 302 161**
в т. числе: 1 085 306 руб. – начисленная заработная плата по справкам НДФЛ
 216 855 руб. – отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование от НС и ПЗ)
2. **Расходы на содержание и ремонт** (из них за счет бюджетной субсидии 360 278 руб.), **5 887 313**
в т. числе: 2 590 916 руб. – содержание и обслуживание общего имущества дома
 3 296 397 руб. – текущий ремонт общего имущества дома

Начисленная зарплата уборщикам за 2017 г. по Справкам о доходах физического лица (ф.2-НДФЛ) составляет 1 085 306 рублей. Платежи в бюджет (НДФЛ 13%) удержаны и перечислены в бюджет полностью в сумме 141 090 рублей. Перевод зарплаты на карты СБ итого за год 944 216 рублей.

Взносы в Пенсионный фонд и взносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 216 855 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Расходы на содержание, обслуживание общих помещений дома сложились из оплаты поставщикам за оказанные услуги в сумме 2 590 916 руб., в том числе:

- 1 498 926 руб. – ГБУ «Жилищник» за техническое обслуживание (дог.12) в замен ГУП ДЭЗ;
- 204 372 руб. – ГУП «Мосгаз» за проверку газового оборудования (дог. 06-06/13-ЖСК);
- 18 224 руб. – ГУП МГЦ за дезинфекцию помещений (дог. 9-06282);
- 550 537 руб. – «Мослифт» за обслуживание лифтов (дог. ТО-009/16);
- 204 454 руб. – «Мосэнергосбыт» п/показаниям общедомовых эл./счетчиков. (дог. 93932967);
- 48 000 руб. – «ТеплоЭнергоСервис» обслуживание АСУ тепловой энергии (дог. 115-СО);
- 66 402 руб. – приобретение материалов (31 728 руб. – запчасти к лифту КВШ; 20 700 руб. – лампы и датчики движения; 6 000 руб. – зеркала в лифты подъездов 6, 9, 11, 14; 7 974 руб. – уборочные материалы для полов).

Текущий ремонт осуществлялся по пяти договорам, заключенным ЖСК (Заказчиком) с подрядчиками на выполнение ремонтных работ (в соответствии с заданием Заказчика, техническими нормами и сметной документацией) на общую сумму 3 296 397 рублей.

Договор от 20.04.2017 № 05 Р/2017 с ООО «Винтер-С» стоимостью 145 082 руб. на выполнение работ по установке датчиков движения для светильников в жилом доме. Срок окончания работ по договору – 25.05.2017.

Договор от 20.06.2017 № 12 Р/2017 с ООО «Винтер-С» стоимостью 3 049 432 руб. на выполнение работ по облицовке лестничных площадок керамогранитом этажи 2-9 семи подъездов 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11 жилого дома (смета № 12Р/2017). Срок окончания работ– 20.09.2017.

Договор от 19.06.2017 № 48-ПР с ООО «ТеплоЭнергоСервис» стоимостью 66 400 руб. на выполнение поверочных работ (проливка) теплосчетчиков, тестирование электронного устройства и преобразователя расхода (подвальное помещение). Срок окончания работ– 03.07.2017.

Договор от 15.11.2017 № 112 с ООО «ТеплоЭнергоСервис» стоимостью 24 300 руб. на выполнение работ по замене запорной арматуры на трубопроводе горячего водоснабжения в МКД. Срок окончания работ– 30.11.2017.

Договор от 25.08.2017 № К009-2 с филиалом ОАО «Мослифт» СУ № 16 стоимостью 11 183 руб. на замену светильников освещения кабин лифтов в подъездах 7, 9, 12 жилого дома. Срок окончания работ– 31.12.2017.

Оплата за выполненные работы произведена с расчетного счета в 2017 г. в полном объеме. Выполнение работ подтверждено актами выполненных работ, оформленными по этапам работ (по форме КС-2), на общую сумму 3 296 397 руб., в том числе:

подрядчик	договор	акты по ф. КС-2	итого оплачено	по этапам работ (аванс)	окончательный расчет
ООО «Винтер-С»	дог. от 20.04.2017 № 05P/2017	№ 08 за май 2017	145 082	101 500	43 582
ООО «Винтер-С»	дог. от 20.06.2017 № 12P/2017	№ 15 сентябрь 2017	3 049 432	2 200 000	829 432
ТеплоЭнергоСервис	дог. от 19.06.2017 № 48-ПР	№ 277 от 03.07.2017	66 400		66 400
ТеплоЭнергоСервис	дог. от 25.08.2017 № K009-2	Ф.КС-3 от 30.11.2017	24 300	24 300	
ОАО «Мослифт»	дог. от 25.08.2017 № K009-2	№ 1 от 11.12.2017	11 183	9 319	1 864
		итого в рублях	3 296 397	2 335 119	941 278

6.2. Хозяйственные (эксплуатационные) расходы.

Хозяйственные расходы за 2017 год составили **2 232 292 руб.**, в том числе: (в рублях) **1 854 898**

1. Затраты на оплату труда АУП

в том числе: 1 543 836 руб. – начисленная заработная плата по справкам НДФЛ;
311 062 руб. - отчисления на социальные нужды (ПФР и страхование).

2. Обслуживание и сопровождение программ и компьютерной техники

101 979

275 415

3. Хозяйственные и прочие расходы, налог на прочие доходы

Начисленная зарплата АУП за 2017 г. по Справкам о доходах физического лица (ф.2-НДФЛ) составляет 1 543 836 руб., в том числе: (в рублях)

должность или вид работ	начисленная зарплата (сч. 70)	платежи в бюджет НДФЛ 13% (сч. 68)	перевод зарплат на карту в СБ (сч. 51)
председатель ЖСК	586 020	76 183	509 837
главный бухгалтер	561 573	69 573	492 000
по договору обработка данных в п./к « Домовладелец»	380 040	49 405	330 635
по договору поддержка сайта «жскура.рф» в Интернете	7 008	911	6 097
по договору с членом правления выполнение поручений Правления ЖСК	9 195	1 195	8 000
итого за 2017 год	1 543 836	197 267	1 346 569

Платежи в бюджет (НДФЛ 13%) в сумме 197 267 руб. удержаны и перечислены в бюджет полностью.
Перевод зарплат на карты СБ итого за год 1 346 569 рублей.

Взносы в Пенсионный фонд и взносы на страхование от НС и ПЗ в сумме 311 062 руб. начислены и перечислены в соответствующие фонды полностью.

Расходы на обслуживание и сопровождение программ и компьютерной техники сложились из оплаты оказанных услуг в сумме **101 979 руб.** в том числе:

- 67 920 руб. - сопровождение к/п «Домовладелец» по дог. «Легпромсофт»;
- 29 664 руб. - обслуживание бухгалтерской программы ИТС 1С по дог. ООО «Велси»;
- 4 395 руб. - приобретение антивирусной программы (ООО Диджитал Трейд).

Хозяйственные и прочие расходы сложились из оплаты услуг в сумме **275 415 руб.** (в рублях)

в том числе:

- абонентская плата за городской, мобильный телефоны (МГТС, Мобильные ТелеСистемы) 18 157
- содержание помещения Правления (кв. 253) отопление, домофон, электроэнергия (аван. отчеты) 19 803
- приобретение канцтоваров (Комус ТЦ ООО) + материалы, почтовые расходы (аван. отчеты) 36 630
- услуги Сбербанка РФ 44 942
- госпошлина 21 746
- юридические услуги адвоката – предоплата по искам ЖСК к неплательщикам ЖКУ 112 000
- прочие расходы итого, в том числе: налог на прочие доходы 6 238 руб., матпомощь 3 000 руб., страхование ответственности (лифты) 4 500 руб., изготовление электронной подписи 8 399 руб. 22 137

Таким образом, всего за 2017 год **израсходовано с расчетного счета** и включено в Отчет о выполнении сметы доходов и расходов **24 881 973 руб.**, в том числе:

- 15 460 207 руб.** - перечислено пяти основным поставщикам за коммунальные услуги (отопление, водоснабжение, запорное устройство, телеантенна, радиоточки) или **62%** общих расходов;
- 9 421 766 руб.** - расходы на текущую деятельность ЖСК (затраты на оплату труда, содержание, обслуживание и ремонт о/п, хозяйственные и эксплуатационные расходы) или **38%** общих расходов.

7. Соблюдение порядка ведения бухгалтерского учета и отчетности.

Платежеспособность ЖСК по состоянию на 01.01.2018.

Бухгалтерский учет ЖСК организован в соответствии с ФЗ РФ «О бухгалтерском учете», приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и Планом счетов бухгалтерского учета, 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. и на 2017 г. распоряжениями Председателя правления ЖСК (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.

По состоянию на 01.01.2018 текущие активы по первичным документам составляют **5 572 тыс. руб.**, в том числе: ликвидные активы **2 614 тыс. руб.** (47%), просроченная дебиторская задолженность собственников за ЖКУ свыше года и более **2 958 тыс. руб.** (53%). Отношение ликвидных активов к текущим активам 0,47 (рекомендовано не ниже 0,5).

Судебные решения о взыскании задолженности, переданные судебным приставам в ФССП «Чертаново-Центральное», на 6 основных должников (№№ 68, 144, 163-1, 163-2, 266, 270) на общую сумму **899 тыс. руб.** по состоянию на 01.01.2018 **не оплачены**, в том числе:

- два иска **2016 г.** на общую сумму **239,5 тыс. руб.** (кв. 163)
- четыре иска **2017 г.** на общую сумму **659,5 тыс. руб.** (кв. 68, кв. 144, кв. 266, кв. 270).

Дальнейший рост долгов собственников за ЖКУ свыше года и более к концу 2018 года может привести к снижению платежеспособности ЖСК.

Ликвидные активы на 01.01.2018 составляют **2 614 тыс. руб.**, в том числе:

1 085 тыс. руб.	- денежные средства на расчетном счете подтверждены выпиской банка от 30.12.2017;
1 175 тыс. руб.	- текущая дебиторская задолженность собственников за ЖКУ (сч.76.5), подтверждена сальдовой ведомостью п./к «Домовладелец» и актом сверки от 12.02.2018;
354 тыс. руб.	- текущая задолженность ГКУ - выпадающие доходы (льготы по оплате услуг) за декабрь 2017 г. (сч.76.3), подтверждено актами сверки расчетов.

Текущая кредиторская задолженность (сч. 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками») на 01.01.2018, подтверждена актами сверки и составляет **1 926 тыс. рублей.**

По состоянию на 01.01.2018 платежеспособность ЖСК удовлетворительная, так как отношение ликвидных активов (2 614 тыс. руб.) к кредиторской задолженности (1 926 тыс. руб.) составляет 1,36 (рекомендованное значение не ниже 1).

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), принять меры к установке в пяти квартирах счетчиков горячей и холодной воды (кв. №№ 68, 163, 270, 371, 387).

Приложение.

Фактическое исполнение сметы финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Уран» за 2017 год.

1л.

Председатель ревизионной комиссии
ЖСК «Уран»

С.С. Вылегжанина

Члены ревизионной комиссии

Л.П. Бородачева
Е.А. Суворова

Председатель Правления
ЖСК «Уран»

Л.В. Шпагина

Главный бухгалтер ЖСК «Уран»

О.Л. Раудсепи

20 февраля 2018 года

