

АКТ
документальной проверки
финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран»
от 28 февраля 2024 года
г. Москва

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ (п.4 ст.120), Уставом ЖСК «Уран» ревизионной комиссией ЖСК «Уран» в составе: Председателя комиссии Вылегжаниной С.С. и членов комиссии Бородачевой Л.П., Демидович О.О. проведена документальная проверка финансово-хозяйственной деятельности жилищно-строительного кооператива «Уран» за период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Проверка начата 12 февраля 2024 г. и окончена 28 февраля 2024 г.

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

Сокращенное название на русском языке: ЖСК «Уран».

ОГРН 1037739576368 (свидетельство о регистрации в ЕГРЮЛ от 26 декабря 1997 г).

ИНН 7726192626. КПП 772601001. 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 ответственной за финансово-хозяйственную деятельность ЖСК «Уран» являлась Председатель правления – Шпагина Любовь Викторовна.

Телефон (факс) председатель 8(495) 313-40-90, бухгалтерия 8(495) 314-14-81.

В проверке использовались данные сальдовой ведомости п./к «Домовладелец» по расчетам за ЖКУ (отв. Шпагина Л.В.), бухгалтерской к./п. «1С: Бухгалтерия 8.3» (отв. по договору Нестерова Н.А.) и Отчета об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год.

Проверка показала.

1. Управление многоквартирным домом (далее - МКД).

ЖСК «Уран» является некоммерческой организацией, основанной на членстве. Согласно Уставу (действующая редакция от 10.11.2003) является потребительским кооперативом.

Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами ГУ «ИС района Чертаново Центральное» г. Москвы от 30 ноября 2007 г. за № 6-31-10-07-1-1012.

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 МКД, то есть содержание, обслуживание, сохранение, текущий и капитальный ремонт общего имущества и управление общим имуществом. Состав имущества определен Жилищным кодексом РФ (ст.36).

Общая площадь жилых помещений дома 21 960 кв.м. Количество квартир 493.

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

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

Правление избрано в марте 2022 г. в составе семи человек (в том числе председатель правления) на срок, определенный Уставом ЖСК – на два года. Результаты заседаний Правления оформляются протоколами.

Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги (далее - ЖКУ) собственникам помещений ведется ЖСК автоматизировано с использованием п./к «Домовладелец». Договор на сопровождение лицензионной программы заключен с ООО «Легпромсофт» (ежегодное подтверждение лицензии).

ЖСК зарегистрирован в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с ФЗ РФ № 209-ФЗ (далее – ГИС ЖКХ). С 2017 г. ЖСК размещает в ГИС ЖКХ информацию о размере платы потребителями за ЖКУ в электронном виде (отв. Шпагина Л.В.).

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

- обязательные платежи за оказываемые ЖКУ по действующим тарифам ЖКХ г. Москвы;
- обязательные платежи (5 руб. с 1 кв. м общей площади в месяц по смете) на покрытие расходов по обеспечению эксплуатации общего имущества дома.

Бухгалтерский учет ведется на базе бухгалтерской компьютерной программы (далее – к./п.): «1С: Бухгалтерия .8.3» по договору с ООО «ВИСАНА» (отв. по договору Нестерова Н.А.).

Бухгалтерская, налоговая отчетность за 2022 год составлена и предоставлена в установленные сроки.

2. Учет банковских операций.

Расчетный счет. Операции по расчетному счету в ПАО Сбербанк г. Москвы оформлены документами в электронной системе «Сбербанк Бизнес Онлайн».

Остаток средств на расчетном счете на начало 2023 года составлял 1 723 215 рублей.

ПОСТУПИЛО всего за 2023 г. денежных средств на расчетный счет 32 812 813 руб.,
в том числе:

	(б/сч.)	(в рублях)
Поступления от жильцов за ЖКУ	76.09	28 689 674
Возмещение выпадающих доходов (льготы по оплате ЖКУ)	76.03	3 909 896
Прочие поступления (агентское вознаграждение)	76.07	213 343

ИЗРАСХОДОВАНО с расчетного счета за 2023 г. денежных средств 32 424 536 руб.,
в том числе:

	(б/сч.)	(в рублях)
Перечислено поставщикам услуг	60	28 631 833
Платежи в бюджет: НДС (по ставке 13%),	68.01	320 469
налог на прочие доходы (по упрощенной системе)	68.12	4 234
Единый налоговый счет	68.90	474 724
Платежи в фонды (расчеты по социальному страхованию)	69	6 597
Выплата заработной платы через перевод на карты в СБ.	70, 76	2 144 695
Возмещение расходов по авансовым отчетам (на карты в СБ.)	71	67 992
Оплата услуг Сбербанка РФ	91	43 190
Прочие выплаты (штрафы 219 582 руб. и другие выплаты 511 220 руб.)	91	730 802

Остаток средств на расчетном счете на конец года составляет 2 111 492 рублей.

Выпадающие доходы. ЖСК ежемесячно представляет отчеты о выпадающих доходах от предоставления льгот по оплате ЖКУ в ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» (ГЦЖС).

По Отчетам, предоставленным в ГКУ за 2023 год, поступило на расчетный счет ЖСК в 2023 г. (возмещение выпадающих доходов) 3 909 896 рублей.

Выплата заработной платы производится в безналичном порядке с переводом денежных средств на карты сотрудников в Сбербанке. **Оплата хозяйственных расходов** производится на карты сотрудников в СБ. после предоставления авансовых отчетов (приказ ЖСК от 24.04.2014 № 7-п-2014 «О возмещении расходов без предварительного получения аванса») итого за год 67 992 рубля.

Специальный счет. До введения *нового порядка формирования фонда капремонта* в ЖСК частично начислялся ФКР за счет взносов собственников по программе *частичного финансирования капремонта*. Основание – ФЗ РФ от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформирования жилищного хозяйства». Остаток средств на спец. счете, на конец года составляет 146 999 рублей.

Формирования фонда капремонта общего имущества ЖСК на счете регионального оператора.

С июля 2015 года собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капремонт на счет регионального оператора по действующим тарифам г. Москвы по платежному документу МФЦ (ч.1 ст.171 ЖК РФ). Основание – Постановлением Правительства г. Москвы от 29.12.2014 № 833-П и решение общего собрания собственников ЖСК от 18.05.2015 (в порядке заочного голосования).

Учет фонда капитального ремонта (далее – ФКР) ведется региональным оператором, система учета определена ч. 1 ст. 183 ЖК РФ и ч. 2.1 ст. 183 ЖК РФ (в редакции закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ).

3. Учет расчетов за оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.1. Расчеты за ЖКУ с собственниками. Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность собственников за ЖКУ на 01.01.2024 по сальдовой ведомости п./к «Домовладелец» (приложение к годовой бухгалтерской отчетности) составляет **5 810 347 рублей**.

Основная устойчивая задолженность в сумме **3 917 646 руб.** (67% общей задолженности) приходится на **11 собственников**, по сути, является недостатком оборотных средств, отрицательно влияет на платежеспособность ЖСК при осуществлении работ по содержанию, обслуживанию и ремонту общих помещений дома, характеризуется следующими данными (в рублях):

просроченная задолженность свыше пяти лет 5 ФЛС (№№ кв. 68, 163/1, 163/2, 266, 356)	2 861 127
выморочное жилье 2 ФЛС (№№ 142/2)	251 007
зadolженность свыше двух лет 4 ФЛС (№№ кв. 41, 173, 200, 269)	805 512
итого устойчивая задолженность собственников за ЖКУ (основные долги) 11 ФЛС	3 917 646

3.2. Расчеты с поставщиками за ЖКУ. Кредиторская задолженность.

Коммунальные и иные услуги оказываются собственникам помещений соответствующими организациями – поставщиками услуг (Мосводоканал, МОЭК, МД, Ростелеком, ЭКОТЕХПРОМ, МГРС). 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 2023 году шести основным поставщикам услуг за счет средств, поступивших за ЖКУ от жильцов дома, коммунальных платежей в сумме **21 248 544 руб.** или **66% общих расходов** (расшифровка – в Отчете о выполнении сметы расходов, раздел 1).

Кредиторская задолженность на 01.01.2024 основным поставщикам услуг **1 012 814 руб.**, в том числе:

352 947 руб.	- Мосводоканал (дог. 402105, дог. 402510) холодное водоснабжение и водоотведение;
467 212 руб.	- МОЭК (дог. 06.0545048-ТЭ) за тепло (горячее водоснабжение и отопление);
163 264 руб.	- ЭКОТЕХПРОМ ГУП (вывоз твердых бытовых отходов);
29 391 руб.	- ФГУП МГРС (дог. 2 478) услуги проводного вещания (радиоточки);

Прочие кредиторы **354 082 руб.**, в т. ч.: ГБУ «Жилищник» 248 458 руб., Мосэнергосбыт 24 216 руб., МД Системы безопасности (шлагбаум) 81 408 рублей. Прочие дебиторы **428 рублей**.

Общая кредиторская задолженность на 01.01.2024 составляет **1 366 468 рублей**.

4. Расходы ЖСК на текущую (хозяйственную) деятельность за 2023 год.

Расходы на текущую деятельность с расчетного счета за 2023 год составили **11 175 982 руб.** или **34% общих расходов** (расшифровка – в Отчете о выполнении сметы расходов, разделы 2, 3),

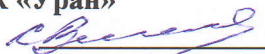
	итого (в руб.)	в том числе:
Раздел 2. расходы на содержание, обслуживание, текущий ремонт (23%)	7 415 312	
1. Оплата труда рабочих комплексной уборки		1 243 720
2. Текущий ремонт общего имущества дома (ремонт подъездов)		3 034 225
3. Содержание и обслуживание общего имущества дома – итого		3 137 367
Раздел 3. хозяйственные (эксплуатационные) и прочие расходы (11%)	3 760 670	
1. Оплата труда адм. - управленческого персонала		737 184
2. Оплата по договорам ГПХ – за ведение расчетов за ЖКУ и т.п.		484 260
3. Бухгалтерские услуги по договору с ООО «ВИСАНА»		804 000
4. Платежи в бюджет и фонды (налоги по зарплате + налог на прочие доходы)		485 555
5. Хозяйственные (эксплуатационные) и прочие расходы		1 249 671

5. Выводы и предложения.

1. Ревизионная комиссия ЖСК «Уран» считает работу правления ЖСК «Уран», Председателя правления (Шпагиной Л.В.) удовлетворительной.

2. Правлению продолжить претензионную работу к должникам ЖКУ (гл.8 п.6 Устава ЖСК), принять меры к установке в 5-и квартирах счетчиков учета ГВС и ХВС (кв. №№ 68, 163, 270, 371, 387).

Председатель ревизионной комиссии
ЖСК «Уран»

 С.С. Вылегжанина

Члены ревизионной комиссии

 Л.П. Бородачева
 О.О. Демидович

Председатель Правления
ЖСК «Уран»

 Л.В. Шпагина

От бухгалтерии ЖСК «Уран»
по договору с ООО «ВИСАНА»

 Н.А. Нестерова