

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

Жилищно-строительного кооператива № 1138 (ЖСК № 1138)

за 2024 год

Председатель ревизионной комиссии:	Леонтьева Елена Викторовна
Член ревизионной комиссии:	Бойко Ирина Викторовна
	Воронцова Татьяна Андреевна
	Савина Юлия Владимировна

Дата начала ревизии: 09 января 2025 года
Дата окончания ревизии: 28 февраля 2025 года
г. Санкт-Петербург.

Оглавление

1.	Вводная часть	3
1.1	Основания и обстоятельства проведения ревизии.....	3
1.2	Используемые материалы.	3
1.3	Методика ревизии.	4
1.4	Условия проведения ревизии.	4
1.5	Цели и задачи проверки.....	5
1.6	Объекты ревизии	5
1.7	Органы управления ЖСК № 1138 в отчетном периоде:.....	5
2.	Результаты ревизии.....	6
2.1	Соответствие Устава ЖСК 1138 Жилищному кодексу РФ.....	6
2.2	Судебные производства.....	6
2.3	Ведение бухгалтерского учета.....	7
2.4	Ведение кадрового учета и учета расчетов по оплате труда	7
2.5	Анализ финансово-хозяйственной деятельности.....	8
2.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.	13

1. Вводная часть

1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Жилищно-строительного кооператива № 1138 (далее — ЖСК № 1138), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ЖСК №1138, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №1138 за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК №1138 за 2024 год и размерах обязательных платежей.

Ревизия проведена: Председателем ревизионной комиссии Леонтьевой Еленой Викторовной и членами ревизионной комиссии (далее – ревизоры, проверяющие):

Бойко Ириной Викторовной
Воронцовой Татьяной Андреевной
Савиной Юлией Владимировной

Ревизия проведена за период с 01.01.2024г. по 31.12.2024г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 09 января по 28 февраля 2025 года по месту проживания ревизоров.

1.2 Используемые материалы.

При проведении ревизии использовались следующие материалы и документы:

- Учредительные документы ЖСК №1138 (в том числе: свидетельства постановки на учет и ОГРН, выписка из ЕГРЮЛ, Устав ЖСК №1138),
- Приказ ЖСК №1138 об учетной политике,
- Бухгалтерская (финансовая) отчетность ЖСК №1138 с расшифровками к статьям баланса, ОФР (отчет о финансовых результатах), отчет ЖСК №1138 о целевом использовании средств за 2024г., ОДДС (отчет о движении денежных средств за 2024г.), пояснения, расшифровки статей отчетности.
- Налоговая отчетность ЖСК №1138 за 2024 год,
- Материалы по инвентаризации ЖСК №1138 за 2024г. (акты сверки расчетов с контрагентами, приказы о проведении инвентаризации по форме ИНВ-22, акты инвентаризации, оформленные в соответствии с требованиями Приказа Минфина РФ от 13.06.1995 N 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств", справка о задолженности перед ИФНС (о состоянии расчетов, акты сверки),
- Договоры ЖСК №1138, исполняемые и заключенные в течение 2024 г. (в том числе, но не ограничиваясь договорами с ресурсоснабжающими организациями, аренды, общехозяйственными, договорами подряда, займа, поставки, купли-продажи и иными), а также все дополнительные соглашения к ним, акты, иные связанные документы,
- Первичные бухгалтерские документы ЖСК №1138 (выписки банка по расчетному счету, касса, акты выполненных работ, оказанных услуг, авансовые отчеты, и иные связанные документы),
- Регистры бухгалтерского учета ЖСК №1138, оборотно-сальдовые ведомости (ОСВ) по счетам актива и пассива, расшифровки (аналитический учет) по программе «Квартал», 1С.
- Материалы по всем проведенным проверкам (в том числе, но не ограничиваясь: ИФНС, Фондов) в течение 2024 г.,

-
- Приказы по ЖСК №1138, внутренние регламенты и положения,
 - Документы по учету зарплаты и кадров ЖСК №1138 – приказы, положения, должностные инструкции, штатное расписание, ведомости на з/п, трудовые договоры, договоры подряда (гражданско-правовые договоры) с физическими лицами за 2024 год, Приказы по кадровому составу на прием, увольнение и предоставление отпуска работникам за 2024 год, Заявления и соответствующие документы на налоговые вычеты при исчислении НДФЛ за 2024 год, Журнал регистрации расчетных ведомостей и платежных ведомостей за 2024 год, Положение о защите персональных данных работников, Согласие работника на обработку его персональных данных, Документы, подтверждающие факт получения работником расчетных листков, Табель учета рабочего времени за каждый месяц 2024, Отчетность в фонды социального страхования и ИФНС,
 - Документы и данные в отношении судебных споров ЖСК №1138 за 2024 год.
 - Документы и данные о жалобах и обращениях членов ЖСК №1138, документы, подтверждающие рассмотрение и выполнение заявлений жителей
 - Отчёт председателя ЖСК №1138 за 2024 год,
 - Отчет об исполнении сметы ЖСК №1138 за 2024 год,
 - Смета ЖСК №1138 на 2025 год,
 - План работ ЖСК №1138 на 2025 год.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Документы за проверяемый период предоставлены в полном объеме.
2. Документы оформлены должным образом и хранятся в надлежащем виде.
3. Документы на бумажных носителях соответствуют документам в электронном виде.

1.3 Методика ревизии.

Ревизия проведена в пределах, имеющих у ревизоров познаний в области инженерии, экономики, финансов и юриспруденции.

Для обоснования своих выводов проверяющими в процессе ревизии был проведен комплекс процедур по сбору, изучению, оценке информации, содержащейся в предоставленных проверяющим материалах. Указанные процедуры проводились с использованием следующих методов получения доказательств: опроса, нормативной проверки, документального контроля, прослеживания, сопоставления, пересчета и аналитических процедур.

Формирование выводов осуществлялось проверяющими по их внутреннему убеждению, основанному на независимом всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании полученной в процессе ревизии доказательной информации и их профессиональном мнении.

Поскольку не все пользователи настоящего отчета имеют специальное образование, для лучшего его понимания дальнейший текст отчета написан без присущей подобным отчетам степени употребления специальной бухгалтерской, юридической и технической терминологии, что не влияет на суть сделанных проверяющими выводов.

1.4 Условия проведения ревизии.

При проведении ревизии документы были предоставлены полностью, в имеющемся объеме. Документы предоставлялись по мере запросов, был обеспечен полный доступ к финансовой, бухгалтерской, хозяйственной и прочей документации ЖСК №1138.

1.5 Цели и задачи проверки.

Ревизионной комиссией рассмотрены следующие вопросы и задачи:

1. Проверка соответствия действительности отраженного в бухгалтерской отчетности ЖСК №1138 прихода денежных средств на расчетный счет 40703810130000000057 за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
2. Проверка объемов работ и услуг, выполненных подрядчиками и поставщиками ЖСК №1138, в отношении содержания жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ЖСК №1138 для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 года.
4. Проверка ведения документации и бухгалтерской отчетности ЖСК №1138 на соответствие законодательству РФ.
5. Проверка целевого расходования денежных средств собственников и жителей ЖСК №1138.
6. Проверка данных о поступивших в ЖСК №1138 обращениях и ответах на них.
7. Проверка данных о судебных спорах, в которых участвует ЖСК №1138.

1.6 Объекты ревизии

1. Деятельность правления ЖСК №1138.
2. Ведение бухгалтерского учета ЖСК №1138.
3. Ведение кадрового учета и учета расчетов по оплате труда в ЖСК №1138.
4. Анализ финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №1138.
5. Анализ годового отчета ЖСК №1138.

1.7 Органы управления ЖСК № 1138 в отчетном периоде:

Состав правления ЖСК №1138 в период с 31.03.2024г. по настоящее время:

Председатель правления ЖСК №1138 с 30.03.2020г. по настоящее время Щербакова Ольга Аркадьевна.

Члены правления ЖСК №1138

1. Уланов Сергей Юрьевич
2. Кравченко Нурия Зуфаровна
3. Новожилова Алина Михайловна
4. Буева Тамара Евгеньевна
5. Минакова Зинаида Ивановна

Основание: протокол № 1 выборного собрания членов ЖСК №1138 №1 от 31.03.2024 г. Протокол № 1 собрания членов правления ЖСК № 1138 от 31.03.2024.

Состав ревизионной комиссии ЖСК №1138 в период с 31.03.2024г. по настоящее время:

Председатель ревизионной комиссии ЖСК №1138: Леонтьева Елена Викторовна

Члены ревизионной комиссии ЖСК №1138:

1. Бойко Ирина Викторовна
2. Савина Юлия Владимировна
3. Воронцова Татьяна Андреевна

Основание: Протокол № 1 выборного собрания членов ЖСК № 1138 от 31.03.2024г., Протокол № 1 собрания членов ревизионной комиссии ЖСК №1138 от 15.04.2024 г.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета и составления финансово-бухгалтерской отчетности в ЖСК №1138 в период с 04.06.2020г. по настоящее время возложена на главного бухгалтера Минакову З.И.

2. Результаты ревизии

2.1 Соответствие Устава ЖСК 1138 Жилищному кодексу РФ

Новая редакция Устава утверждена решением общего собрания членов ЖСК № 1138 от 29.04.2021 г. и зарегистрирована в Межрайонной ИФНС России № 15 по г. Санкт-Петербургу 01.06.2021 г

Заключение ревизионной комиссии:

1. Устав, утвержденный решением общего собрания членов ЖСК № 1138, соответствует действующему законодательству, целям и задачам ЖСК № 1138

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Рекомендовано регулярно проводить мониторинг существующего законодательства с целью приведения Устава ЖСК в соответствие с актуальными нормами права.

2.2 Судебные производства

В 2024 году ЖСК № 1138 принимало участие в судебных спорах в приказном и исковом порядке

Новых судебных дел со стороны или в отношении ЖСК № 1138 в 2024 году не возбуждалось, заявлений о выдаче судебных приказов не подавали. Взыскание по делам, по которым было вынесено решение в 2023 году, происходило и в 2024 году, данные по исполнительным производствам собраны и хранятся надлежащим образом, актуализированы:

Вынесено решений в пользу ЖСК в 2023 году на общую сумму 1 338 994,22 рублей.

Взыскано в 2024 году за период с 2021 по 2022 год 322 743,98 рублей.

Взыскано в 2024 году за 2023 год 208 072,07 рублей, что больше, чем в 2023 году на 190 000 рублей, но составляет лишь 15% от взысканной суммы.

Не подано к исполнению 2 исполнительных листа на общую сумму 130241,61 рублей

Заключение ревизионной комиссии:

1. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.
2. Документы по судебным спорам хранятся в соответствии с требованиями документооборота.
3. Создан электронный реестр судебных споров.
4. Исполнение судебных актов происходит с задержками.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При принятии решений по юридически значимым действиям рекомендовано продолжать обращаться за профессиональной юридической помощью.
2. Незамедлительно ознакомиться с результатами исполнительных производств, взыскание по которым не произведено в течение последних трех месяцев, после чего принять решение об оспаривании бездействия пристава-исполнителя.
3. Возобновить взыскание просроченной задолженности путем подачи соответствующих заявлений в судебный орган.

2.3 Ведение бухгалтерского учета

ЖСК №1138 ведет бухгалтерский учет в соответствии со стандартами бухгалтерского учета, установленными в Российской Федерации, применяет упрощенную систему налогообложения (уведомление МРИ ФНС № 27 по Фрунзенскому району г. Санкт-Петербурга № 1480 от 30.11.2005г.)

Ведение бухгалтерского учета осуществляется как в электронном виде, так и на бумажных носителях. Для ведения бухгалтерского и налогового учета в электронном виде, а также начислений собственникам ЖСК №1138 используется лицензионное специализированное программное обеспечение 1С. Бухгалтерия 8.3 ПРОФ, программа на платформе 1С КВАРТА.

Ведение бухгалтерского учета подтверждено составляемыми формами отчетности и наличием первичных бухгалтерских документов, а также электронной базой за 2024 год.

Заключение ревизионной комиссии:

1. По сравнению с 2023 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. Учетная политика 2024 года является преемственной по отношению к предыдущим периодам.
2. Все положенные для ЖСК № 1138 отчеты в налоговые и контролирующие органы сданы в полном объеме и вовремя.
3. В 2024 году была применена учетная политика, утвержденная приказом №1 от 31.12.2021г. Не представлены к проверке изменения в учетную политику, рекомендованные в связи с изменениями законодательства, действующими с 01.01.2023г.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия рекомендует разработать и утвердить Учетную политику на 2025 год в связи с изменениями законодательства, вступающими в силу с 01.01.2025г., в частности, ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

2.4 Ведение кадрового учета и учета расчетов по оплате труда

2.4.1. В течение 2024 года в ЖСК № 1138 произошли следующие кадровые изменения:

- уволилась по собственному желанию уборщица. Был заключен договор с компанией на услугу «уборка дома».

- введена штатная единица – техник в части выполнения услуг по надзору и приемке оборудования МКД при исполнении работ по ремонту коммуникаций, а также в период действия гарантийных сроков.

2.4.2. К проверке не представлены оформленные должным образом расчетные ведомости по начислению заработной платы, которые не распечатаны, не подписаны исполнителем, не утверждены Председателем.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет ведется в соответствии с законодательством.
2. Документы, подтверждающие факт проведения специальной оценки условий труда, к проверке не представлены.
3. Учет расчетов по оплате труда ведется в соответствии с законодательством.
4. Документы, подтверждающие правильность расчетов по оплате труда, к проверке не представлены в оформленном виде.
5. Решение задач по уборке МКД и придомовой территории после оптимизации штата сотрудников привело к улучшению результата.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Утвердить в учетной политике порядок создания резерва на оплату отпусков.

В соответствии со ст. 212 ТК РФ в целях обеспечения безопасных условий и охраны труда работодатель обязан обеспечить, в том числе, проведение специальной оценки условий труда в соответствии с законодательством о специальной оценке условий труда. ТСЖ, ЖК, ЖСК являются работодателями, должны проводить специальную оценку условий труда. Рекомендовано провести специальную оценку условий труда, обратившись к услугам специализированных организаций.

3. Расчетная ведомость является доказательством добросовестного исполнения организацией своих налоговых обязательств. Поэтому любое расхождение с реальностью в данном первичном документе или его несоответствие требованиям действующего законодательства может послужить основанием для налоговой проверки или трудового спора. Рекомендуем утвердить в учетной политике форму расчетной ведомости, сроки хранения, периодичность оформления (распечатки и подписания ответственными лицами). Первичный документ должен содержать все обязательные реквизиты, перечисленные в части 2 статьи 9 Закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Данные расчетной ведомости будут учитывать:

- сведения других первичных документов по учету фактически отработанного времени;
- штатное расписание;
- оклад или тарифную ставку, соответствующую физическому показателю работы сотрудника (день, час, смена и т.п.);
- величину указанного показателя за вычетом выходных, больничных;
- данные об отработанном времени работника;
- другие начисления и удержания работников.

Сохранять расчетную ведомость положено в течение 6 лет. Если же в организации нет лицевых счетов сотрудников, то расчетную ведомость по заработной плате хранят не менее 50/75 лет.

2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Проверены тарифы, указанные в квитанциях на оплату коммунальных и жилищных услуг за 2024 год.

- с 01.01.2024 по 30.06.2024: распоряжение от 16.12.2022г. № 220-р - на жилищные услуги, распоряжение №205-р от 28.12.2022г - на водоснабжение холодной водой, информационное письмо от 29.11.2022 № 01-13-945/22-0-0 - на отопление и горячую воду, распоряжение № 190-р от 18.11.2022г. - на электроэнергию.

- с 01.07.2024 по 31.12.2024: распоряжение от 15.12.2023 № 250-р - на жилищные услуги, распоряжение от 28.11.22 №194-р - на водоснабжение холодной водой, информационное письмо №01-13-1036/23-0-0 от 22.12.2023 - на отопление и горячую воду, распоряжение от 29.11.2023 №197-р – на электроэнергию.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Тарифы, указанные в квитанциях, соответствуют тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ЖСК №1138, установленным и введенным в действие Комитетом по тарифам СПб в течение 2024 года.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Отслеживать тарифы в течение 2025 года, вводимые Комитетом по тарифам СПб.

Информация по начислениям квартплаты и оплатам собственников (руб., коп.)

Начислено в квитанциях за 2024 год	21 227 443,57
Получено в 2024 году от собственников	21 634 870,46

Размер задолженности собственников ЖСК № 1138 в учете программы КВАРТА:

- на 01.01.2024г. составил 5 092 790,87руб.
- на 31.12.2024г. составил 4 685 363,98 руб., в т. ч. задолженность, просроченная свыше одного года, составила 3 201 694,76 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей задолженности собственников ЖСК №1138 за 2024 год сократился на 407 426,89 руб. Считать работу ЖСК № 1138 по погашению задолженности удовлетворительной.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени, разработать положение о применении штрафных санкций за неуплату услуг ЖКХ.
2. Продолжать работу по взысканию просроченной задолженности и не реже 1 раза в год обращаться с соответствующими заявлениями в судебные органы.
3. С целью взыскания просроченной задолженности рекомендовано обратиться в органы ФССП с заявлением об ознакомлении с материалами исполнительного производства, в случае отсутствия взыскания в течение трех месяцев, после чего принять решение об оспаривании бездействия пристава-исполнителя.

Информация по расходам на обслуживание дома и коммунальные услуги

За отчетный период сумма оплаченных расходов по договорам на услуги ресурсоснабжающих организаций и обслуживание дома составила 21 702 608,25 рублей.

№ п/п	Вид расхода	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации (коммунальные услуги)	9 639 687,89
2	Работы по техническому обслуживанию	1 133 326,60
3	Работы по текущему ремонту	5 244 261,00
4	Работы по содержанию общего имущества дома	2 800 135,94
5	Расходы по содержанию хозяйственных нужд АУР	227 237,48
6	Оплата труда, по штату, включая зарплатные налоги	2 553 042,10
7	Прочие расходы (услуги банка, налог по УСН, юридические услуги))	104 917,24
	Итого по всем договорам	21 702 608,25

Заключение ревизионной комиссии:

1. Все работы подтверждены договорами и актами выполненных работ.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ стоимостью более 500 000 рублей предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
2. При заключении договоров на проведение работ по ремонту кровли, электросетей, сетей водоснабжения и водоотведения в обязательном порядке запрашивать сметный расчет.
3. Составить перечень работ, проведенных ООО «ЕСКО», и затребовать информацию от производителя работ, по произведенным действиям, использованным материалам, при необходимости направить соответствующие претензии.

4. В связи с событиями после отчетной даты, связанными с аварийной ситуацией на ГРЩ, в информации от АДС (аварийно-диспетчерской службы) должно быть отражено:

- полное наименование и техническая характеристика объекта;
- наименование эксплуатационной организации;
- место расположения объекта;
- дата и время аварии;
- характер и объем разрушений;
- обстоятельства, при которых произошла авария;
- перечень объектов, подлежащих отключению от энергоресурсов, и объектов, которым прекращена подача энергоресурсов;
- сведения о назначении соответствующей комиссии и вероятной причине аварии.

Произвести оценку возникшего ущерба для дальнейшего планирования ремонта ГРЩ.

5. Составить комиссию из членов правления и ревизионной комиссии и провести осмотр нежилых помещений с целью выявления необходимости заключения договоров на проведение дополнительных работ.

Информация о задолженности по договорам на работы/услуги

Задолженность по договорам на работы/услуги на 01.01.2025 г. составила 1 572 349,60 руб.

Наименование поставщика работ, услуг	Задолженность (руб.)	Примечание
ПАО «ТГК-1»	отсутствует	поставщик начисляет расход за декабрь последним числом декабря, а ЖСК №1138 расход по этим услугам начисляет в январских квитанциях. Из-за этого отражается задолженность на 01.01.2025
ГУП Водоканал	15 120,69	
Петрозэлектросбыт	276 846,91	
ООО «ЕСКО» (текущий ремонт)	1 280 382,00	Сверхплановые работы по устранению аварийных ситуаций на оборудовании дома.

Заключение ревизионной комиссии:

1. При проведении инвентаризации получены акты сверки со всеми поставщиками, которые подтверждают задолженность на 31.12.2024г.

Рекомендации ревизионной комиссии:

Проводить инвентаризацию расчетов перед составлением годовой отчетности в полной мере.

Анализ данных по начислению и оплате водных ресурсов (горячая и холодная вода, отопление, водоотведение), электроэнергии.

Выполнена рекомендация ревизионной комиссии за 2023 год – в 2024 году произвели переход на прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями (ТГК-1, Водоканал) и конечными потребителями.

Перечень поступлений по договорам аренды общего имущества (ОИ).

Сумма поступлений по доходам ЖСК №1138 от предпринимательской деятельности, приносящей прибыль, составила 235 200 рублей за вознаграждения по договорам использования общего имущества.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Общее имущество используется достаточно эффективно.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Рекомендовано рассмотреть возможность сдачи в аренду помещений общего имущества, расположенных в 1 и 3 парадных, для чего произвести соответствующие мероприятия, позволяющие выделить имущество для сдачи его аренду в соответствии с существующими нормами закона.
2. Рассмотреть возможность модернизации сетей водоснабжения и водоотведения

Анализ прочих доходов и расходов.

По предпринимательской деятельности, приносящей прибыль, получены прочие доходы в размере 288 817,10 руб., в т. ч. 53 617,10 руб. от применения повышающего коэффициента по водоснабжению.

Сумма прочих расходов за год составила с учетом затрат на изготовление технического паспорта дома, судебные расходы, уплату налог УСН -191 543,89 руб.

Итого за 2024 год прибыль составила 97 273,21 руб., учитывая прочие доходы в сумме 288 817,10 руб. за минусом прочих расходов в размере 191 543,89 руб.

Прибыль направлена на погашение дефицита средств на ведение уставной деятельности ЖСК.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что ЖСК №1138 за 2024 год в рамках своей предпринимательской деятельности получил прибыль.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2025 году рекомендовано усилить контроль за соблюдением финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ЖСК №1138 с целью недопущения возникновения убытков.

Исполнение финансового плана

Ревизионной комиссии представлен отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2024 год. Производилась проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности.

При проверке установлено, что вследствие возросшего объема работ, проводимых по аварийным ситуациям на системах канализации, водоснабжения, отопления, а также в связи с необходимостью усиления безопасности в местах общего пользования, возник перерасход средств по статьям на текущий ремонт в сумме 1 279 194,20 руб. Имеет место также превышение расходов на оплату услуг по уборке дома, территории на сумму 144 173,90 руб.

Достигнута экономия по статье на оплату труда правления в сумме 121 435,49 руб., а также по статье на обслуживание лифтов в сумме 75 811,36 руб., всего в сумме 197 896,85 руб.

В целом, имеет место перерасход по исполнению сметы в сумме 949 172,35 руб., вследствие дефицита средств на оплату произведенных работ по устранению аварийных ситуаций.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Исполнение сметы подтверждено в части целевого использования полученных членских взносов собственников.
2. Погашение перерасхода необходимо предусмотреть при планировании финансирования уставной деятельности ЖСК на 2025 год.

При этом счет целевого финансирования в бухгалтерском учете не должен иметь отрицательного сальдо, сумма перерасхода должна быть отражена в составе дебиторской задолженности на конец отчетного периода по предстоящему финансированию перерасхода.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Правлению ЖСК №1138 разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2025 г. с учетом возможности погашения перерасхода по итогам 2024года.

Анализ контроля за нарушением использования жилых помещений

В документации, представленной на анализ ревизионной комиссии, отсутствуют данные о нарушениях со стороны собственников жилых помещений условий их использования. Так, ревизионной комиссии не были представлены данные об уведомлении собственников, на балконах которых установлены козырьки, о необходимости сноса таких козырьков.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Со стороны ЖСК №1138 выявлено непринятие мер об уведомлении собственников жилых помещений о приведении их в надлежащее состояние.

Рекомендации ревизионной комиссии:

2. В 2025 году рекомендовано произвести визуальный осмотр балконов МКД и сформировать перечень собственников, чьи действия привели к нарушению жилищного законодательства в виде установки посторонних конструкций (козырьков) на балконы. После формирования списка, уведомить собственников жилых помещений о необходимости очистки козырьков от снега в зимний период силами самих собственников, а также о необходимости сноса посторонних конструкций.
3. Составить и принять на собрании правила проживания в многоквартирном доме, где будет учтен запрет захламления общих коридоров, обязанность по выдаче председателю ЖСК №1138 ключа от коридоров.
4. В 2025 году рекомендовано направить собственникам жилья уведомления о необходимости согласования перепланировки жилых помещений, в случае если такая производилась.

Анализ данных о поступивших в ЖСК №1138 обращениях и ответах на них.

В документации, представленной на анализ ревизионной комиссии, представлен журнал учета обращений собственников жилых помещений МКД и ответов на них. Документооборот ведется без нарушений, ответы на обращения направляются собственникам, жалобы отрабатываются.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Ведется журнал заявлений на ремонтные работы от собственников. За 2024 год получено 85 заявок, из них отсутствуют в журнале обращений в письменном виде 18 (аварийные заявки и обращения на приеме)
2. Отсутствие ответа по 9 заявкам связано с продолжением работ по устранению неполадок.
3. Со стороны ЖСК №1138 не выявлено нарушений в процедуре ответов на обращения собственников.
4. Зарегистрированных заявок в 2024 году больше, чем в 2023 году, на 35 обращений.

Рекомендации ревизионной комиссии:

При невозможности проведения работ в силу погодных или иных факторов направлять по заявкам ответы о возможных сроках проведения работ.

Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №1138 в 2024 году.
2. Представленные в отчете материалы сведены в доступные для понимания таблицы, которые раскрывают всю хозяйственную и финансовую деятельность Правления ЖСК №1138, направленную на выполнение уставных целей ЖСК №1138 в 2024 году.
3. В предыдущих разделах настоящего отчета ревизионной комиссии всесторонне проанализирована финансово-хозяйственная деятельность ЖСК №1138 за отчетный период на основании материалов бухгалтерского учета. Расхождений в данных на бумажных и электронных носителях не обнаружено. Отчет полностью достоверный.
4. Нецелевого использования средств не выявлено.
5. Работа Правления ЖСК по планированию расходов и работе с должниками признана удовлетворительной.

2. Итоговые выводы Ревизионной комиссии.

1. Ревизия планировалась и проводилась таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансово-хозяйственная деятельность ЖСК №1138 осуществляется в рамках решений Общего собрания членов ЖСК №1138 и Правления, и не противоречит законодательству Российской Федерации.
2. Начисления коммунальных платежей осуществлялось по тарифам на предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений ЖСК №1138, установленным и введенным в действие в течение 2024г.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются обоснованными.
4. Ревизионная комиссия считает, что представленный отчет об исполнении планов работ и сметы доходов и расходов, составленный на основе данных бухгалтерского учета ЖСК, достоверно отражает во всех существенных аспектах результаты деятельности ЖСК №1138 в 2024 г. и его финансовое положение на начало 2025 г.
5. Бухгалтерский и налоговый учет в ЖСК №1138 ведется в соответствии с законами и нормативными актами действующего законодательства РФ.
6. Ревизионная комиссия обращает внимание членов ЖСК №1138 на наличие списка замечаний и рекомендаций Правлению ЖСК №1138 по результатам ревизии, изложенных в отчете и доступных для ознакомления со стороны членов ЖСК №1138 без ограничений в помещении Правления ЖСК №1138.
7. Ревизионная комиссия обращает особое внимание, что невыполнение рекомендаций настоящего Отчета может привести к дополнительным финансовым потерям. Ревизионная комиссия оставляет за собой право дополнительно контролировать работу Правления ЖСК №1138 в части исполнения данных рекомендаций в течение всего текущего финансово-хозяйственного года.
8. Работа ЖСК №1138 по взысканию задолженности с должников (неплательщиков), признана удовлетворительной. ЖСК №1138 рекомендуется применять более жесткие меры в отношении неплательщиков, предусмотренные жилищным законодательством РФ, с целью недопущения ущемления прав собственников,

являющихся добросовестными плательщиками, в виде возможного отключения подачи ресурсов.

9. Ревизионная комиссия предлагает Общему собранию собственников ЖСК №1138 считать работу Правления ЖСК №1138 в 2024 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 16 (шестнадцати) листах каждый (включая приложение №1), два из которых предназначены для передачи в Правление ЖСК №1138 (для ознакомления членов ЖСК №1138 и хранения в материалах Правления ЖСК №1138), а последний остается в материалах ревизионной комиссии.

Председатель ревизионной комиссии:

Леонтьева Е.В.

Члены ревизионной комиссии:

Бойко И.В.

Савина Ю. В.

Воронцова Т.А.

Выписка из отчета ревизионной комиссии
Рекомендации ревизионной комиссии

1. При принятии решений по юридически значимым действиям рекомендовано продолжать обращаться за профессиональной юридической помощью.
2. Производить работы по взысканию задолженности в рамках исполнительных производств путем регулярного взаимодействия с приставами-исполнителями.
3. Возобновить взыскание просроченной задолженности путем обращения в судебный орган.
4. Обратиться в органы ФССП с требованием о предоставлении сведений о произведенных мероприятиях, направленных на взыскание задолженности по судебным актам, взыскание по которым происходит более 3-х месяцев
В случае отсутствия таких действий рекомендовано обратиться с исками о бездействии пристава-исполнителя
5. Ревизионная комиссия рекомендует разработать и утвердить Учетную политику на 2025 год в связи с изменениями законодательства, вступающими в силу с 01.01.2022г., с 01.01.2023г., 01.01.2024г., 01.01.2025г.
6. Утвердить в учетной политике порядок создания резерва на оплату отпусков.
7. Провести специальную оценку условий труда в случае ее отсутствия.
8. П
- р
- о
- в
- €Пб.
- с
- и
- д
- ь
- й
- е
- е
- о
- и
- и
- я
- п
- о
9. Рассмотреть возможность модернизации сетей водоснабжения и водоотведения
10. Отслеживать тарифы в течение 2025 года, вводимые Комитетом по тарифам
11. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени, разработать положение о применении иных санкций за неуплату услуг ЖКХ.
12. Продолжать работу по взысканию просроченной задолженности и не реже 1 раза в год обращаться с соответствующими исками в судебные органы.
13. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ стоимостью более 500 000 рублей предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
14. При заключении договоров на проведение работ по ремонту кровли, электросетей, сетей водоснабжения и водоотведения в обязательном порядке запрашивать сметный расчет.
15. Составить перечень работ проведенных ООО «ЕСКО» и затребовать информацию от производителя работ, по произведенным действиям, использованным материалам, при необходимости направить соответствующие претензии.
16. Составить комиссию из членов правления и ревизионной комиссии и провести осмотр нежилых помещений с целью выявления необходимости заключения договоров на проведение дополнительных работ.
17. Проводить инвентаризацию расчетов перед составлением годовой отчетности в полной мере.
18. В 2025 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ЖСК №1138 с целью недопущения возникновения убытков
19. Составить и принять на собрании правила проживания в многоквартирном доме, где будет учтен запрет захламления общих коридоров, обязанность по выдаче председателю ЖСК №1138 ключа от коридоров.

20. Произвести визуальный осмотр балконов МКД и сформировать перечень собственников, чьи действия привели к нарушению жилищного законодательства в виде установки посторонних конструкций (козырьков) на балконы. После формирования списка, уведомить собственников жилых помещений о необходимости очистки козырьков от снега в зимний период силами самих собственников, а также о необходимости сноса посторонних конструкций.

21. Направить собственникам жилья уведомления о необходимости согласования перепланировки жилых помещений, в случае если такая производилась.

22. Произвести осмотр жилых помещений и активирование наличия незаконной перепланировки жилых помещений.

23. В связи с возобновлением работ по выделению нежилых помещений, произвести действия направленные на сдачу в аренду помещений общего имущества, расположенных в 1 и 3 парадных.

24. Правлению ЖСК №1138 разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2025 г. с учетом возможности погашения перерасхода по итогам 2024года.