

## **ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии**

**Жилищно-строительного кооператива № 1138 (ЖСК № 1138)**

**за 2021 год**

**Председатель ревизионной комиссии: Леонтьева Елена Викторовна**  
**Член ревизионной комиссии: Бойко Ирина Викторовна**  
**Савина Юлия Владимировна**

Дата начала ревизии: 20 января 2022 года  
Дата окончания ревизии: 28 февраля 2022 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
2.6	Исполнение финансового плана. ....	11
2.7	Анализ отчета. ....	12
3.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии. ....	12

## 1. Вводная часть

### 1.1 Основания и обстоятельства проведения ревизии.

Ревизионная комиссия Жилищно-строительный кооператив № 1138 (далее — ЖСК № 1138), руководствуясь Жилищным кодексом РФ и Уставом ЖСК №1138, провела ревизию финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №1138 за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК №1138 за 2021 год и размерах обязательных платежей.

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

Бойко Ирина Викторовна  
Савина Юлия Владимировна

Ревизия проведена за период с 01.01.2021г. по 31.12.2021г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 20 января по 28 февраля 2022 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 2021г., ОДДС (отчет о движении денежных средств за 2021г.), пояснения, расшифровки статей отчетности.
- Налоговая отчетность ЖСК №1138 за 2021 год,
- Материалы по инвентаризации ЖСК №1138 за 2021г. (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 2021 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 (в отношении банк, касса, в том числе акты, авансовые отчеты, акты приемки ОС, НМА 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.
- Оборотно-сальдовые ЖСК №1138 ведомости общие на каждую отчетную дату,
- Материалы по всем проведенным проверкам (в том числе, но не ограничиваясь: ИФНС, Фондов) в течение 2021 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 2021 год, Приказы по кадровому составу на прием, увольнение и предоставление отпуска работникам за 2021 год, Заявления и соответствующие документы на налоговые вычеты при исчислении НДФЛ за 2021 год, Журнал регистрации расчетных ведомостей и платежных ведомостей за 2021 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 2021, Отчетность в фонды социального страхования и ИФНС,
- Документы и данные в отношении судебных споров ЖСК №1138 за 2021 год.
- Документы и данные о жалобах и обращениях членов ЖСК №1138, документы, подтверждающие рассмотрение и выполнение заявлений жителей
- Отчёт председателя ЖСК №1138 за 2021 год,
- Отчет об исполнении сметы ЖСК №1138 за 2021 год,
- Смета ЖСК №1138 на 2022 год,
- План работ ЖСК №1138 на 2022 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, имеющихся 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 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
2. Проверка объемов работ и услуг, выполненных подрядчиками и поставщиками ЖСК №1138, в отношении содержания жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ЖСК №1138 для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 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.

## 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 30.03.2020г. 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. Костина Юлия Васильевна
3. Кравченко Нурия Зуфаровна
4. Новожилова Алина Михайловна
5. Бueva Тамара Евгеньевна
6. Минакова Зинаида Ивановна

Основание: решение внеочередного собрания членов ЖСК №1138 №1 от 30.03.2020 г.

Состав ревизионной комиссии ЖСК №1138 в период с 30.03.2020г. 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. Тихомирова Алла Анатольевна
4. Курамшина Светлана Евгеньевна

Основание: решение внеочередного собрания членов ЖСК №1138 №1 от 30.03.2020 г.

Член ревизионной комиссии ЖСК №1138 Курамшина С. А. выбыла из состава ревизионной комиссии в связи со смертью.

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

Ревизионная комиссия ЖСК №1138 в своем акте за 2020 год рекомендовала ЖСК №1138 привести Устав в соответствие с действующим законодательством.

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. Рекомендации ревизионной комиссии ЖСК №1138 за 2020 год выполнены.

#### *Рекомендации ревизионной комиссии:*

1. Провести необходимые процедуры по восстановлению утраченной документации ЖСК №1138 за предыдущие периоды.

### 2.2 Судебные производства

В 2021 году ЖСК № 1138 принимало участие в следующих судебных спорах:

№ п/п	Суть иска	Результат
1	Дело № 2-3723/2021, рассматриваемое Фрунзенским районным судом г. Санкт-Петербурга об установлении факта трудовых отношений, о нечинении препятствий в доступе к рабочему месту, взыскании задолженности по заработной плате, взыскании среднего заработка за время вынужденного прогула, компенсации морального вреда.	На дату составления отчета вынесено решение суда: взыскать с ЖСК №1138 в пользу Бученко М.М. сумму в размере 466945,39 руб. (средний заработок за время вынужденного прогула с 01.05.2020 по 15.06.2021). Решение суда исполнено. Исполнительное производство не открывалось. Взысканные суммы были внесены на счет ЖСК № 1138 председателем ЖСК № 1138, а также удержаны из заработной платы Председателя и Главного бухгалтера ЖСК № 1138 по их собственному заявлению в размере 283 365,50. Остаток в размере 183579,89 руб. подлежит возмещению Председателем ЖСК №1138 до полного погашения.
2	Дело № 2-4303/2021, рассматриваемое Фрунзенским районным судом г. Санкт-Петербурга о защите прав потребителей, в отношении компенсации ущерба связанного с заливом помещения.	В настоящее время, судебный спор рассматривается судом первой инстанции, решение не вынесено. Определением суда от 25.10.2021 назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой суд поставил следующий вопрос: определить величину реального ущерба, причиненного кв. № вследствие протечки канализации.
3	ЖСК №1138 инициировало приказные производства с целью взыскания просроченной задолженности. По результатам процедур было вынесено 24 судебных приказа о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги	В отношении 24-х судебных приказов: 1. 1 (один) приказ отменен по заявлению Должника, ЖСК №1138 будет инициировать процедуру взыскания задолженности в порядке искового производства. 2. По 5 (пяти) судебным приказам суммы задолженности были погашены должниками без открытия исполнительных производств, самостоятельно 3. В отношении 18 (восемнадцати) судебных приказов инициирована процедура исполнительного производства. Соответствующие документы направлены в Федеральную службу судебных приставов.

#### *Заключение ревизионной комиссии:*

1. Затраты на юридическую поддержку соответствуют полученному результату.

2. Документы по судебным спорам хранятся в соответствии с требованиями документооборота.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. При принятии решений по юридически значимым действиям рекомендовано продолжать обращаться за профессиональной юридической помощью.
2. Ознакомиться с материалами каждого судебного спора и провести фотокопирование материалов дела.
3. Составить архив с документами по судебным спорам.

### **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 2021 год.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. По сравнению с 2020 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. Учетная политика 2021 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 2021 году была применена учетная политика, утвержденная приказом от 31.12.2020г.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Ревизионная комиссия рекомендует разработать и утвердить Учетную политику на 2022 год в связи с изменениями законодательства, вступающими в силу с 01.01.2022г.

### **2.4 Ведение кадрового учета и учета расчетов по оплате труда**

Проведена проверка ведения кадрового учета и сопутствующей документации.

Выявлено нарушение оформления трудового договора с бухгалтером Бученко М.М., за период ее работы с 12.02.20 по 31.05.20г., произведенное в период деятельности предыдущего председателя, в частности, отсутствовал экземпляр трудового договора в делах по кадрам ЖСК №1138, расписка в ознакомлении с должностной инструкцией, приказ о приеме на работу на должность бухгалтера, заявление о приеме на работу в ЖСК №1138.

В соответствии с решением суда, ЖСК №1138 восстановил в должности бухгалтера Бученко М.М. Проведены работы по устранению нарушений трудового законодательства выявленные в период работы Бученко М.М. с 12.02.20 по 31.05.20г.

В декабре 2021 года в ЖСК № 1138 была произведена оптимизация штата сотрудников ЖСК №1138, сокращены должности, дублирующие функции, выполняемые иными сотрудниками, организациями.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Кадровый учет в основном ведется в соответствии с законодательством.

2. Нарушения трудового законодательства, выявленные в период работы Бученко М.М. с 12.02.20 по 31.05.20г. устранены, решение суда в отношении восстановления в должности Бученко М.М. исполнено.
3. Процедура сокращения штата сотрудников произведена в соответствии с законодательством РФ и подтверждена соответствующими документами.
4. В учетной политике ЖСК № 1138 отсутствует методика расчета резерва на оплату отпусков, который создает ЖСК №1138.
5. Документы, подтверждающие факт проведения специальной оценки условий труда к проверке не представлены.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Утвердить в учетной политике порядок создания резерва на оплату отпусков.
2. Провести специальную оценку условий труда в случае ее отсутствия.

## 2.5 Анализ финансово-хозяйственной деятельности

### Информация по тарифам

Проверены тарифы, указанные в квитанциях на оплату коммунальных и жилищных услуг за 2021 год.

- с 01.01.2021 по 30.06.2021: распоряжение от 20.12.2019г. № 255-р. - на жилищные услуги, распоряжение №179-р от 04.12.2019г. - на водоснабжение холодной водой, распоряжение №215-р от 16.12.2019г. - на отопление и горячую воду, распоряжение № 216-р от 16.12.2019г. - на электроэнергию.

- с 01.07.2021 по 31.12.2021: распоряжение от 16.12.2020г. № 250-р. - на жилищные услуги, распоряжение №271-р от 18.12.2020г. - на водоснабжение холодной водой, распоряжение №243 от 16.12.2020г. - на отопление и горячую воду, распоряжение № 244-р от 16.12.2020г. - 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 2021 года.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Отслеживать тарифы в течении 2022 года., вводимые Комитетом по тарифам СПб.

### Информация по начислениям и оплатам собственников

начислено в квитанциях за 2021 год	<b>21 877 040,14</b>
получено в 2021 году от собственников	<b>22 692 444,22</b>

Размер задолженности собственников ЖСК № 1138 в учете программы КВАРТА:

- на 01.01.2021г. составил 6 615 686,60 руб.
- на 31.12.2021г. составил 5 800 282,52 руб., в т. ч. задолженность, просроченная свыше одного года, составила 4 951 089,51 руб.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Размер общей задолженности собственников ЖСК №1138 за 2021 год сократился на 815 404,08 руб. Считать работу ЖСК № 1138 по погашению задолженности удовлетворительной.
2. Собственникам, имеющим право по законодательству РФ на получение льгот по оплате коммунальных услуг, льготы начислены в полном объеме.



**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 требованием о предоставлении сведений о произведенных мероприятиях, направленных на взыскание задолженности по судебным актам. В случае отсутствия таких действий рекомендовано обратиться с жалобой к начальнику соответствующего ОССП

**Информация по договорам на обслуживание**

За отчетный период сумма оплаченных расходов по договорам на услуги ресурсоснабжающих организаций и обслуживание дома составила 23 127 287,81 рублей.

№ п/п	Вид расхода	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации	13 432 001,69,
2	Работы по техническому обслуживанию	910 745,50
3	Работы по текущему ремонту	1 795 150,00
4	Работы по содержанию общего имущества дома	4 939 697,79
5	Расходы по содержанию административно-управленческих работников	96 579 ,01
6	Оплата труда, включая зарплатные налоги	1 780 450,81
7	Прочие расходы (услуги банка, налог по УСН, юридические услуги))	172 663,01
	Итого по всем договорам	23 127 287,81

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Все работы подтверждены договорами и актами выполненных работ.
2. Ведется журнал заявлений на ремонтные работы от собственников. За 2021 год получено 69 заявок, выполнено 67, что также подтверждено актами выполненных работ по статье расходов на текущий ремонт.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.

**Информация о задолженности по договорам на работы/услуги**

Задолженность по договорам на работы/услуги (разовые услуги) на 01.01.2022 г. составила 3 052 394,07 руб.

Наименование поставщика работ, услуг	Задолженность (руб.)	Примечание
ПАО «ТГК-1»	1 571 341,21	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 01.01.2022
ГУП Водоканал	231 873,79	
Петрозлектросбыт	37 267,20	
ООО «Клинсити»	73 268,5	по закону оплачивать квитанции за декабрь собственники имеют право до 10 января, поэтому оплата данным поставщикам за декабрь была произведена 10.01.2022 года
ООО «Отис лифт»	74 161,87	
ООО «П.А.К.Т» радио	23 653,00	
ООО «Телеком сервис» антенна	36 990,00	

ООО «ЕСКО»	413 900,80	при заключении договора на установку общедомовых счетчиков на отопление была достигнута договоренность с поставщиком о рассрочке платежей до апреля 2022 года. Задолженность отражена на 01.01.2022, которая будет погашена до апреля 2022 года.
ИП Добролюбов А.В.	589 937,70	при заключении договора на ремонт всех 6 крылец была достигнута договоренность о рассрочке платежей до апреля 2022 года. Задолженность отражена на 01.01.2022, которая будет погашена до апреля 2022 года.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Отсутствует просроченная задолженность на 31.12.2021г.
2. При проведении инвентаризации получены акты сверки с поставщиками, которые подтверждают задолженность на 31.12.2021г. в размере 62,70 процентов, т.е. в сумме 1 913 750,70 руб.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. 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.**

В таблице приведены данные по размеру выставленных поставщиками и начисленных к оплате собственникам сумм за коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация	Начислено ЖСК	Начислено собственникам	Разница в начислениях
Петрозэлектросбыт	410 455,52	410 455,20	
ТГК-1 (ГВС и отопление)	8 821 502,81	8 386 260,91	-435241,90
Водоканал (ХВС, ВО)	2 900 357,11	2 717 774,55	-182582,56
<b>Справочно</b>			
Антенна	419.970,00	422 280,00	2310,00
Домофон	208 008,00	205 440,00	-2568,00
Радио	282 767,50	280 440,00	-2 327,50

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Перерасчет за ГВС и отопление, потребление электроэнергии, а также доначисление за услуги Водоканала не производился. Перерасход покрыт за счет экономии по другим статьям.
2. Перерасход по статьям расходов Водоканал (ХВС, ВО) происходит вследствие того, что поставщик снимает показатели расхода по общедомовому счетчику и выставляет акт подлежащий оплаты на основании указанного на счетчике расхода. В свою очередь, ЖСК №1138 начисляет собственникам расход по показаниям, представленных собственниками, а также начисляет тем собственникам, кто не установил приборы учета, по нормативам, основанным на количестве проживающих, число которых также скрывается некоторыми собственниками помещений.
3. В квитанциях за декабрь 2021 года собственникам ЖСК №1138 произведен перерасчет по отоплению за май 2021 года. В квитанциях за май 2021 года сумма на отопление была начислена по нормативу и за полный месяц, а в конце мая был уже снят отчет по счетчикам за месяц. Перерасчет был произведен путем начисления в квитанциях отрицательных сумм, что фактически позволило произвести возврат средств путем взаимозачета.

4. Перерасход по отоплению на 01.01.2022 г. 435 241,90 руб. возник из-за смещения снятия отчета по счетчикам, т.к. расход 722,556 Гкал за декабрь 2021г. в сумме 1 571 341,21 руб. будет начислен в квитанциях за январь 2022г., а ТГК выставляет акт по отоплению на конец месяца (31.12.2021), то есть, расход за декабрь перенесен на следующий год, в котором перерасход будет покрыт следующими начислениями (или будет обнулен по завершении отопительного сезона).

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Проводить разъяснительную работу с жителями на предмет установки счетчиков учета ХВС и ГВС.
2. Подготовить рекомендации по переходу на прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями (ТГК-1, Водоканал, Невский экологический оператор) и конечными потребителями.

**Перечень поступлений по договорам аренды ОИ.**

Сумма поступлений по доходам от предпринимательской деятельности ЖСК №1138, приносящей прибыль, составила 204 342,00 рубля за вознаграждения по договорам использования общего имущества.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Общее имущество используется достаточно эффективно.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность сдачи в аренду помещений общего имущества, расположенных в 1 и 3 парадных.

**Анализ расходов и доходов**

По предпринимательской деятельности, приносящей прибыль, за вычетом расходов (пени ТГК, госпошлины, судебные расходы, налог УСН) получены прочие доходы в размере 105 764,13 руб.

Общий перерасход целевых средств за год составил -128 663,40 руб.

Итого доход 105 764,13 руб. в сумме с неиспользованной экономией за 2020 год 38 992,71 руб. за минусом перерасхода целевых средств в размере 128 663,40 руб. составляет экономию за 2021 год в сумме 16 093,44 руб.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Анализ расходов и доходов показал, что деятельность ЖСК №1138 за 2021 год неубыточна. Положительный баланс на лицевых счетах ЖСК №1138 обеспечен за счет получения дохода от приносящей прибыль деятельности и за счет погашения собственниками долгов за предыдущие периоды.

**Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. В 2022 году также контролировать соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ЖСК №1138 с целью недопущения возникновения убытков.

## **2.6 Исполнение финансового плана**

Ревизионной комиссии был представлен отчет об исполнении сметы доходов и расходов на 2021 г. Производилась проверка на соответствие произведенных расходов плану финансово-хозяйственной деятельности.

**Заключение ревизионной комиссии:**

1. Исполнение сметы подтверждено.

### **Рекомендации ревизионной комиссии:**

1. Правлению ЖСК №1138 разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2022 г.

### **2.7 Анализ отчета**

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №1138 в 2021 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 2021 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.

### **3. 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 2021г.
3. Произведенные расходы соответствуют уставной деятельности и являются обоснованными.
4. Ревизионная комиссия считает, что выше 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 2021 г. и его финансовое положение на начало 2021 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 2021 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 14 (четырнадцать) 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.**

**Выписка из отчета ревизионной комиссии**  
Рекомендации ревизионной комиссии

1. Провести необходимые процедуры по восстановлению утраченной документации ЖСК №1138 за предыдущие периоды.
2. При принятии решений по юридически значимым действиям рекомендовано продолжать обращаться за профессиональной юридической помощью.
3. Ознакомиться с материалами каждого судебного спора и провести фотокопирование материалов дела.
4. Составить архив с документами по судебным спорам.
5. Ревизионная комиссия рекомендует разработать и утвердить Учетную политику на 2022 год в связи с изменениями законодательства, вступающими в силу с 01.01.2022г
6. Утвердить в учетной политике порядок создания резерва на оплату отпусков.
7. Провести специальную оценку условий труда в случае ее отсутствия.
8. Отслеживать тарифы в течение 2022 года., вводимые Комитетом по тарифам СПб.
9. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени, разработать положение о применении штрафных санкций за неуплату услуг ЖКХ.
10. Продолжать работу по взысканию просроченной задолженности и не реже 1 раза в год обращаться с соответствующими исками в судебные органы.
11. С целью взыскания просроченной задолженности рекомендовано обратиться в органы ФССП с требованием о предоставлении сведений о произведенных мероприятиях, направленных на взыскание задолженности по судебным актам. В случае отсутствия таких действий рекомендовано обратиться с жалобой к начальнику соответствующего ОССП
12. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений
13. Проводить инвентаризацию расчетов перед составлением годовой отчетности в полной мере.
14. Проводить разъяснительную работу с жителями на предмет установки счетчиков учета ХВС и ГВС.
15. Подготовить рекомендации по переходу на прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями (ТЭК-1, Водоканал, Невский экологический оператор) и конечными потребителями.
16. В 2022 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ЖСК №1138 с целью недопущения возникновения убытков
17. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность сдачи в аренду помещений общего имущества, расположенных в 1 и 3 парадных
18. Правлению ЖСК №1138 разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2022 г.