

ОТЧЕТ Ревизионной Комиссии

Жилищно-строительного кооператива № 1138 (ЖСК № 1138)

за 2023 год

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

Дата начала ревизии: 09 января 2024 года

Дата окончания ревизии: 06 марта 2024 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
2.6.	Исполнение финансового плана.....	12
2.7.	Анализ отчета.....	12
3.	Итоговые выводы Ревизионной комиссии.....	13

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 01.01.2023 г. по 31.12.2023г. (далее — отчетный период), с целью объективной независимой проверки этой деятельности и ее оценки, выдачи заключения об исполнении сметы доходов и расходов ЖСК №1138 за 2023 год и размерах обязательных платежей.

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

Бойко Ирина Викторовна
Воронцовой Татьяной Андреевной
Савина Юлия Владимировна

Ревизия проведена за период с 01.01.2023г. по 31.12.2023г. включительно.

Настоящий отчет Ревизионной комиссии составлен в период с 09 января по 28 февраля 2024 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 2023г., ОДДС (отчет о движении денежных средств за 2023г.), пояснения, расшифровки статей отчетности.
- Налоговая отчетность ЖСК №1138 за 2023 год,
- Материалы по инвентаризации ЖСК №1138 за 2023г. (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 2023 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 «Кварта», 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 2023 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 2023 год, Приказы по кадровому составу на прием, увольнение и предоставление отпуска работникам за 2023 год, Заявления и соответствующие документы на налоговые вычеты при исчислении НДФЛ за 2023 год, Журнал регистрации расчетных ведомостей и платежных ведомостей за 2023 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 2023, Отчетность в фонды социального страхования и ИФНС,
- Документы и данные в отношении судебных споров ЖСК №1138 за 2023 год.
- Документы и данные о жалобах и обращениях членов ЖСК №1138, документы, подтверждающие рассмотрение и выполнение заявлений жителей
- Отчёт председателя ЖСК №1138 за 2023 год,
- Отчет об исполнении сметы ЖСК №1138 за 2023 год,
- Смета ЖСК №1138 на 2024 год,
- План работ ЖСК №1138 на 2024 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 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
2. Проверка объемов работ и услуг, выполненных подрядчиками и поставщиками ЖСК №1138, в отношении содержания жилых и нежилых помещений, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 года.
3. Проверка обоснованности тарифов, выставляемых ЖСК №1138 для оплаты коммунальных услуг, связанных с содержанием квартир и нежилых помещений, за период с 01.01.2023 по 31.12.2023 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 30.03.2022г. 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. Буюева Тамара Евгеньевна
6. Минакова Зинаида Ивановна

Основание: Протокол отчетно-выборного собрания членов ЖСК № 1138 от 28.03.2022г. Протокол собрания членов правления ЖСК №1138 №1 от 28.03.2022 г

Состав ревизионной комиссии ЖСК №1138 в период с 15.04.2022г. 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 отчетно-выборного собрания членов ЖСК № 1138 от 28.03.2022г., Протокол собрания членов ревизионной комиссии ЖСК №1138 от 15.04.2022 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 2023 году ЖСК № 1138 принимало участие в судебных спорах в приказном и исковом порядке

№ п/п	Судебное производство	Результат
1	ЖСК № 1138 подало в 2023 году 16 заявлений о вынесении судебных приказов о взыскании просроченной задолженности.	Общая сумма взыскиваемой задолженности – 1 338 994,22 рублей Из них взыскано на дату проведения ревизии 85 316,81 рублей В отношении оставшихся задолженностей ведется исполнительное производство
1	В рамках искового производства были завершены судебные процессы, имевшие начало в 2022 году.	В результате вступивших в законную силу судебных актов, суды постановили взыскать В пользу ЖСК № 1138 сумму 112 031 рубль С ЖСК № 1138 в пользу истца 249 345 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.

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. Создать электронный архив, а также произвести доработку электронного реестра судебных дел с документами по судебным спорам, а также исполнительным производствам.

4. Рекомендовано ознакомиться с результатами исполнительных производств, взыскание по которым не произведено в течение последних трех месяцев, после чего принять решение об оспаривании бездействия пристава-исполнителя.

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.)

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 2023 год.

Заключение ревизионной комиссии:

1. По сравнению с 2022 годом существенных изменений по ведению бухгалтерского учета не выявлено. Учетная политика 2023 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 2023 году была применена учетная политика, утвержденная приказом №1 от 31.12.2021г., не были внесены изменения законодательства, вступающие в силу с 01.01.2022г.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Ревизионная комиссия рекомендует разработать и утвердить Учетную политику на 2024 год в связи с изменениями законодательства, вступающими в силу с 01.01.2022г. и последующие даты.
2. Доработать приложение к учетной политике по документообороту в соответствии с требованиями законодательства с указанием регистров бухгалтерского учета, подлежащих хранению на бумажных носителях.

2.4 Ведение кадрового учета и учета расчетов по оплате труда

В течение 2023 года в ЖСК № 1138 в части выполнения работ по уборке лифтовых, лестниц и обслуживанию дома дворником были утверждены 2 единицы: дворника и уборщицы.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Кадровый учет в основном ведется в соответствии с законодательством.
2. В учетной политике ЖСК № 1138 отсутствует методика расчета резерва на оплату отпусков, который должен создавать ЖСК №1138.
3. 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. 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, следовательно, жилищные объединения также должны

проводить специальную оценку условий труда. Рекомендовано провести специальную оценку условий труда, обратившись к услугам специализированных организаций.

3. Провести дальнейшие мероприятия по решению задач по уборке МКД и придомовой территории, оптимизировать кадровый состав обслуживающего персонала.

4. Произвести найм техника-ревизора, с целью регулярного осмотра и проверки домового имущества.

2.5. Анализ финансово-хозяйственной деятельности

Информация по тарифам

Проверены тарифы, указанные в квитанциях на оплату коммунальных и жилищных услуг за 2023 год.

- с 01.01.2023 по 30.06.2023: распоряжение от 29.11.2021г. № 145-р - на жилищные услуги, распоряжение №186-р от 18.11.2022г - на водоснабжение холодной водой, информационное письмо №01-13-945/22-0-0 от 29.11.2022г - на отопление и горячую воду, распоряжение № 190-р от 18.11.2022г. - на электроэнергию.

- с 01.07.2022 по 31.12.2022: распоряжение от 16.12.2022 № 220-р - на жилищные услуги, распоряжение от 18.11.2022 №186-р - на водоснабжение холодной водой, инф. письмо №01-13-945/22-0-0 от 29.11.2022 - на отопление и горячую воду, распоряжение от 18.11.2022 №190-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 2023 года.

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. Отслеживать тарифы в течение 2024 года, вводимые Комитетом по тарифам СПб.

Информация по начислениям и оплатам собственников

начислено в квитанциях за 2023 год	24 041 192,91
получено в 2023 году от собственников	24 099 640,49

Размер задолженности собственников ЖСК № 1138 в учете программы КВАРТА:

- на 01.01.2023г. составил 5 151 238,45руб.
- на 31.12.2023г. составил 5 092 790,87 руб., в т. ч. задолженность, просроченная свыше одного года, составила 3 180 658,12 руб.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Размер общей задолженности собственников ЖСК №1138 за 2023 год сократился на 58 446,58 руб. Считать работу ЖСК № 1138 по погашению задолженности удовлетворительной.
2. Проводится ежегодная системная работа по взысканию просроченной задолженности с помощью обращения в суд и в органы ФССП.

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 договорам на обслуживание

За отчетный период сумма оплаченных расходов по договорам на услуги ресурсоснабжающих организаций и обслуживание дома составила 24 370 923,32 рублей.

№ п/п	Вид расхода	Сумма (руб.)
1	Ресурсоснабжающие организации (коммунальные услуги)	13 709 119,99
2	Работы по техническому обслуживанию	1 123 420,34
3	Работы по текущему ремонту	3 558 360,83
4	Работы по содержанию общего имущества дома	4 060 457,18
5	Расходы по содержанию хозяйственных нужд АУР	95 960,00
6	Оплата труда АУР, включая зарплатные налоги	1 162 922,73
7	Прочие расходы (услуги банка, налог по УСН, юридические услуги)	270 220,46
8	Расходы, взысканные по суду и оплаченные по претензиям	390 460,79
	Итого по всем видам расходов	24 370 923,32

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 в обязательном порядке запрашивать сметный расчет.
3. При исполнении договоров на проведение работ по ремонту коммуникаций, при приемке результатов работ привлекать к приемке техника-ревизора, а также производить осмотр коммуникаций в течение гарантийного срока работ с участием техника-ревизора.
4. 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 (разовые услуги) на 01.01.2024 г. составила 2 223 612,18 руб.

Наименование поставщика работ, услуг	Задолженность (руб.)	Примечание
ПАО «ТГК-1»	1 518 829,46	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 01.01.2024
ГУП Водоканал	228 022,40	
ООО «Телеком сервис» (видеонаблюдение, антенна)	68 200	
ООО «П.А.К.Т» домофон, радио	45 091,52	по закону оплачивать квитанции за декабрь собственники имеют право до 10 января, поэтому оплата данным поставщикам за декабрь была произведена 10.01.2024 года

ООО «ЕСКО»	363 450,00	
------------	------------	--

Заключение ревизионной комиссии:

1. Отсутствует просроченная задолженность на 31.12.2023г.
2. При проведении инвентаризации получены акты сверки не со всеми поставщиками, которые частично подтверждают задолженность на 31.12.2023г.

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.

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
Петрозлектросбыт	136 971,77	113 627,41	-23 344,36
ТГК-1 (ГВС и отопление)	10 433 039,18	10 989 309,4	556 270,22
Водоканал (ХВС, ВО)	2 787 557,68	3 055 155,10	267 597,42

Заключение ревизионной комиссии:

1. Расхождения по начислениям происходят вследствие многих факторов:
 - Водоканал (ХВС, ВО) снимает показания с ОДПУ по ХВС в интервале с 23 по 23 число следующего месяца и выставляет акт, подлежащий оплате, на основании указанного на счетчике расхода. В свою очередь, ЖСК №1138 начисляет собственникам расход по показаниям, представленных собственниками, при не предоставлении показаний рассчитывается по среднему, а также начисляет тем собственникам, кто не установил приборы учета, по нормативам с применением повышающего коэффициента, основанным на количестве проживающих, число которых также скрывается некоторыми собственниками помещений. В 2023 году установлено счетчиков ИПУ в 6 квартирах.
2. Расхождения по отоплению на 01.01.2024 г. возникли из-за смещения снятия отчета по счетчикам, т.к. расход 794,6 Гкал за декабрь 2023 г. в сумме 1 518 829,46 руб. будет начислен в квитанциях за январь 2024г., а ТГК выставляет акт по отоплению на конец месяца (31.12.2023), 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) и конечными потребителями.

Перечень поступлений по договорам аренды ОИ.

Сумма поступлений по доходам от предпринимательской деятельности ЖСК №1138, приносящей прибыль, составила 226200 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.

Анализ расходов и доходов

По предпринимательской деятельности, приносящей прибыль, получены прочие доходы в размере 378369,33 руб. в т. ч. 140945,94 руб. от применения повышающего коэффициента по водоснабжению.

Прочие расходы (пени ТГК, госпошлины, судебные расходы) составили -364656,79 руб. Налог на УСН за 2023 год составил 11015 руб., итого прочие доходы составили сумму 2697,54 руб. (по ОФР).

Заключение ревизионной комиссии:

1. Анализ расходов и доходов показал, что ЖСК №1138 за 2023 год в рамках своей деятельности получил прибыль. 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 2024 году рекомендовано усилить контроль за соблюдением финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ЖСК №1138 с целью недопущения возникновения убытков.

Анализ контроля за нарушением использования жилых помещений

1. 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.

2. Отсутствует документация об актировании случаев засора канализационных стояков при возникновении аварийных ситуаций. Рекомендовано провести работы по организации профилактической чистки устаревших стояков канализации в кухонных помещениях, а также по инвентаризации стояков, подлежащих замене в связи с физическим износом, в том числе, с привлечением собственников жилья для предоставления допуска в жилые помещения.

Заключение ревизионной комиссии:

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

Рекомендации ревизионной комиссии:

1. В 2024 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.

2. В 2024 году рекомендовано направить собственникам жилья уведомления о необходимости согласования перепланировки жилых помещений, в случае если такая производилась.

3. В случае, если членам правления ЖСК известно о собственниках жилья, в котором была проведена незаконная перепланировка – направить собственникам жилья уведомления о необходимости осмотра жилых помещений и активирование нарушений.

4. Организовать активирование случаев засора канализационных стояков при возникновении аварийных ситуаций для выявления проблематичных зон.

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 обрабатываются.

Заключение ревизионной комиссии:

1. Ведется журнал заявлений на ремонтные работы от собственников. За 2023 год получено 50 заявок, выполнено 42, что также подтверждено актами выполненных работ по статье расходов на текущий ремонт.
2. Отсутствие ответа по 8 заявкам связано с продолжением работ по устранению неполадок.
3. Со стороны ЖСК №1138 не выявлено нарушений в процедуре ответов на обращения собственников.

Рекомендации ревизионной комиссии:

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

2.6. Исполнение финансового плана

Ревизионной комиссии был представлен отчет об исполнении сметы доходов и расходов на 2023 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 2024 г.

2.7. Анализ отчета

1. В отчете Ревизионной комиссии рассмотрены вопросы финансово-хозяйственной деятельности ЖСК №1138 в 2023 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 2023 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 2023г.
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 2023 г. и его финансовое положение на начало 2024 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 2023 г. в части финансово-хозяйственной деятельности удовлетворительной.
10. Настоящий отчет составлен в трёх подлинных экземплярах на 15 (пятнадцати) 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. Ознакомиться с материалами каждого судебного спора и провести фотокопирование материалов дела.
3. Ознакомиться с материалами исполнительных производств, взыскание по которым происходит более 3-х месяцев
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. Создать электронный архив, а также произвести доработку электронного реестра судебных дел с документами по судебным спорам, а также исполнительным производствам.
6. Ревизионная комиссия рекомендует разработать и утвердить Учетную политику на 2024 год в связи с изменениями законодательства, вступающими в силу с 01.01.2022г., с 01.01.2023г.
7. Утвердить в учетной политике порядок создания резерва на оплату отпусков.
8. Провести специальную оценку условий труда в случае ее отсутствия.
9. Провести дальнейшие мероприятия по решению задач по уборке МКД и придомовой территории, оптимизировать кадровый состав обслуживающего персонала.
10. Произвести найм техника-ревизора, с целью регулярного осмотра и проверки домового имущества.
11. Отслеживать тарифы в течение 2024 года, вводимые Комитетом по тарифам СПб.
12. С целью повышения дисциплины оплаты ввести практику взыскания пени, разработать положение о применении иных санкций за неуплату услуг ЖКХ.
13. Продолжать работу по взысканию просроченной задолженности и не реже 1 раза в год обращаться с соответствующими исками в судебные органы.
14. При заключении договоров на выполнение масштабных и затратных работ стоимостью более 500 000 рублей предварительно проводить процедуру конкурсной оценки предложений.
15. При заключении договоров на проведение работ по ремонту кровли в обязательном порядке запрашивать сметный расчет.
16. При исполнении договоров на проведение работ по ремонту коммуникаций, при приемке результатов работ привлекать к приемке техника-ревизора, а также производить осмотр коммуникаций в течение гарантийного срока работ с участием техника-ревизора.
17. Составить комиссию из членов правления и ревизионной комиссии и провести осмотр нежилых помещений с целью выявления необходимости заключения договоров на проведение дополнительных работ.
18. Проводить инвентаризацию расчетов перед составлением годовой отчетности в полной мере.
19. Проводить разъяснительную работу с жителями на предмет установки счетчиков учета ХВС и ГВС.

-
20. Подготовить рекомендации по переходу на прямые договоры между ресурсоснабжающими организациями (ТГК-1, Водоканал) и конечными потребителями.
 21. В 2024 году обратить пристальное внимание на соблюдение финансовой дисциплины в процессе осуществления хозяйственной деятельности ЖСК №1138 с целью недопущения возникновения убытков
 22. 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.
 23. Направить собственникам жилья уведомления о необходимости согласования перепланировки жилых помещений, в случае если такая производилась.
 24. Произвести осмотр жилых помещений и актирование наличия незаконной перепланировки жилых помещений.
 25. Организовать актирование случаев засора канализационных стояков при возникновении аварийных ситуаций для выявления проблематичных зон.
 26. Ревизионная комиссия рекомендует рассмотреть возможность сдачи в аренду помещений общего имущества, расположенных в 1 и 3 парадных.
 27. Правлению ЖСК №1138 разработать и утвердить план финансово-хозяйственной деятельности на 2024 г.