

**Акт ревизии**  
**жилищно-строительного кооператива "Черёмушкинский учитель"**

Настоящий акт составлен Ревизионной комиссией ЖСК "Черёмушкинский учитель" в составе Председателя РК Лопаткиной Татьяны Николаевны, членов РК Левит-Гуревича Леонида Копелевича, Матвеевой Любви Николаевны, в присутствии председателя Правления ЖСК «Черёмушкинский учитель» Андриюковой Марии Михайловны и бухгалтера ЖСК Антонопуло Натальи Юрьевны.

Ревизия финансово-хозяйственной деятельности Правления ЖСК была проведена за период с **01.01.2020 г. по 30.09.2020 г.**

В проверяемом периоде председателем Правления ЖСК являлась Андриюкова Мария Михайловна (протокол № б/н от 30.11.2018 г.), членами Правления Шариков Владимир Александрович, Кириллова Светлана Викторовна, Пятницкий Дмитрий Алексеевич, Пахомов Владимир Анатольевич.

Полномочия Правления ЖСК «Черёмушкинский учитель» были подтверждены и продлены общим собранием членов кооператива в форме совместного присутствия (протокол № б/н от 30.11.2018 г.).

За проверяемый период изменения в Устав ЖСК не вносились.

Обязанности по ведению бухгалтерского учета, подготовке и сдаче бухгалтерской отчетности возложены на Антонопуло Н.Ю.

Организация применяет упрощенную систему налогообложения (уведомление № 2111 от 12 ноября 2004 г.).

**ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Ревизионной комиссией была проверена правильность ведения бухгалтерского учета, подготовка и сдача отчетности, начисление и уплата налогов, кассовые и банковские операции, расходования денежных средств, обеспечение сохранности материальных ценностей в соответствии с Федеральным законом РФ "О бухгалтерском учете", нормами Налогового кодекса РФ, другими нормативными актами.

Расходные и приходные документы, а также движение денежных средств и материальных ценностей проверены за период **Январь-Сентябрь 2020 г. в т.ч:**

1. Выписки ПАО Сбербанк по р/с 40703810838280100558, 40705810538000000084.
2. Кассовая книга, авансовые отчеты, первичные документы к ним.
3. Первичные учетные документы и регистры бухгалтерского учета за 1-3 кв. 2020 г.
4. Смета эксплуатационных расходов 2020 г.
5. Отчет по смете за 2019 г.
6. Налоговая отчетность:
  - 1) Книга доходов и расходов организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения за Январь-Сентябрь 2020 г. Первичные документы для учета доходов.
  - 2) Налоговые декларации за 1-3 квартал 2020 г.
  - 3) Расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное пенсионное страхование и индивидуальные сведения застрахованных лиц за 1-3 квартал 2020 г.
  - 4) Расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное социальное страхование за 1-3 квартал 2020 г.
  - 5) Расчеты по начисленным и уплаченным страховым взносам на обязательное медицинское страхование за 1-3 квартал 2020 г.
  - 6) Реестры сведений о доходах физлиц и протоколы ИФНС за 1-3 квартал 2020 г.
7. Приказы по организации с приложениями.
8. Расчетные ведомости, платежные ведомости за Январь-Сентябрь 2020 г.
9. Отчеты о выпадающих доходах от предоставления льгот за Январь-Сентябрь 2020 г.

10. Сведения о начислении платы за ЖКУ для предоставления жилищных субсидий за Январь-Сентябрь 2020 г.
11. Договоры с подрядными, ресурсоснабжающими и иными организациями, заключенными в 2020 г. и действующие на 30.09.2020 г.
12. Счета, акты приема-сдачи выполненных работ поставщиков услуг, акты сверки взаиморасчетов.
13. Протоколы заседаний Правления.

**В ходе ревизионной проверки установлено:**

1. Начисление жилищно-коммунальных услуг проводилось по ставкам и тарифам, утвержденным Правительством г. Москвы на 2020 г. Приказами Департамента экономической политики и развития города Москвы.
2. Начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на административно-хозяйственные расходы проводилось согласно Смете расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме ЖСК «Черемушкинский учитель», утвержденной 30.11.2018 г. Общим собранием собственников помещений в МКД по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.94.

С апреля 2020 г. начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения проводилось по тарифу, утвержденному Правительством г. Москвы на 2020 г.

3. Размер платы за услуги по водоснабжению определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета.
4. Начисление квартплаты производится с учетом скидок для льготных категорий граждан в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 07.12.2004 г. № 850-ПП. Общая сумма возмещения из бюджета в 1-3 кварталах 2019 г. составила **797 002,74 руб.** в соответствии с отчетами о выпадающих доходах от предоставления льгот, предоставленными бухгалтерией кооператива ежемесячно в ГУ ГЦЖС.
5. Ежемесячно до 25 числа бухгалтерия предоставляет начисление квартплаты отдельных граждан в отдел ГУ ГЦЖС для расчета жилищной субсидии.

6. Штатное расписание № 1 от 01.01.2020, было утверждено Правлением ЖСК и подписано руководителем организации и бухгалтером. Штатное расписание составлено на 2 штатные единицы.

За Январь-Сентябрь 2020 г. общая сумма заработной платы составила 764 370,00 руб., в т.ч.

225 372,00 – за счет платы за Содержание и ремонт жилого помещения,

538 998,00 – за счет взносов на Административно-хозяйственные расходы и доходов ЖСК.

Из начисленной заработной платы уплачен налог на доходы физических лиц 99 368 руб.

В ходе ревизии установлено, что перечисления и выплата заработной платы работникам проводились своевременно и в соответствии с утвержденной сметой расходов и штатным расписанием. Размер заработной платы не повышался.

7. В соответствии с Указанием Банка России от 11 марта 2014 г. № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощенном порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства» на 2020 год приказом был утвержден лимит остатка наличных денег 3000 рублей.

8. ЖСК «Черёмушкинский учитель» для целей налогообложения ведет учет доходов в Книге учета доходов и расходов организаций и ИП, применяющих упрощенную систему налогообложения.

Доход за Январь-Сентябрь 2020 г. составил 170 231,12 руб., в том числе

- комиссионные вознаграждения поставщиков услуг связи 46 209,95 руб.,
- оплата за размещение оборудования провайдером на сумму 73 000,00 руб.,
- пени по задолженности за ЖКУ (в том числе по решению суда) 22 754,18 руб.,
- возмещение расходов по оплате гос.пошлины и юр.сопровождения 28 266,99 руб.

Проценты за размещение денежных средств на депозите будут получены после окончания срока депозита – 25.12.2020 г.

Налогооблагаемые доходы организации ниже по сравнению с аналогичным периодом 2019 г., в связи со снижением процентной ставки за размещение денежных средств на депозите, что в свою очередь приводит к вынужденному увеличению тарифа АХР.

Сумма единого налога УСН по итогам 3 квартала 2020 г. составила 5 456,00 руб.

9. В связи с эпидемиологической ситуацией Федеральным законом № 102-ФЗ от 01.04.2020 г. с 01.04.2020 г. для субъектов малого и среднего предпринимательства были снижены тарифы страховых взносов в отношении начисленных выплат, которые превышают минимальный размер оплаты труда:

в Пенсионный фонд РФ – с 22% до 10%;  
в Фонд социального страхования РФ – с 2,9% до 0%;  
в Федеральный фонд ОМС – с 5,1% до 5%.

Таким образом, за Январь-Сентябрь 2020 г. отчисления на страховые взносы составили:

в Пенсионный фонд РФ – 122 869,80 руб.;  
в Фонд социального страхования РФ – 11 221,26 руб.;  
страховые взносы на травматизм – 1 528,74 руб.;  
в Федеральный фонд ОМС – 38 605,44 руб.

10. Постановлением Правительства Москвы от 03.12.2019 г. № 1597-ПП установлен минимальный взнос в Фонд капитального ремонта 18,86 руб. за 1 кв.м в месяц.

В 2019 г. была начата установка автоматизированной системы передачи показаний индивидуальных приборов учета водоснабжения – стоимость работ составила 440 000,00 руб., что не превышает сумму, утвержденную на общем собрании собственников. В 2019 г. была проведена частичная оплата данных работ в размере 120 000,00 руб. В 2020 г. была оплачена оставшаяся сумма в размере 320 000,00 руб.

В 2019 г. свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, в размере 2 700 000 руб. были временно размещены на специальном депозите. По завершении срока депозита, в Январе 2020 г. получено 144 588,03 руб.

В январе 2020 г. свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, в размере 3 800 000 руб. были временно размещены на специальном депозите на срок 3 года под процентную ставку 5,02%.

На 30.09.2020 г. фонд капитального ремонта составляет сумму **4 672 348,00 руб.** (в том числе на специальном депозите 3 800 000,00 руб.)

11. Анализ предоставленных договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями показал, что договорно-правовая работа в 2020 г. велась в соответствии с действующим законодательством РФ и в пределах компетенции ЖСК.

Договоры на обслуживание и предоставление коммунальных услуг ЖСК в 2020 г. оформлены своевременно.

Кредиторская задолженность по поставщикам жилищных и коммунальных услуг отсутствует.

12. В результате выборочной проверки документов поступления материалов и оказания услуг, банковских выписок, платежных поручений, авансовых и кассовых отчетов, правильности начисления и выплаты заработной платы, своевременности исчисления налогов с заработной платы, страховых взносов на обязательное пенсионное страхование и ФСС, нарушений выявлено не было.

Все расходы подтверждены первичными документами, обоснованы, нецелевого использования средств не выявлено.

13. Взносы на уставную деятельность (административно-хозяйственные расходы) в 2020 г. остались прежними – в размере 2,15 руб. за 1 кв.м.
14. Остаток денежных средств на расчетном счете ЖСК на 30.09.2020 г. составил **809 693,23 руб.**, на депозите – **10 000 000 руб.**, в кассе – **330,77 руб.**
15. Сводная таблица поступления и расходования средств за Январь-Сентябрь 2020 г.

|             |                          |              |          |                     |         |           |
|-------------|--------------------------|--------------|----------|---------------------|---------|-----------|
| Год         | Поступило<br>всего, руб. | Население    | Субсидия | Возмещение<br>льгот | % банка | Прочие    |
| <b>2020</b> | <b>5 997 994,86</b>      | 5 274 172,86 |          | 644 222,00          |         | 79 600,00 |

|             |                              |                  |            |            |              |            |            |           |                   |                       |
|-------------|------------------------------|------------------|------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| Год         | Израсходовано<br>всего, руб. | Налоги,<br>сборы | Зарплата   | Водоканал  | МОЭК         | АВ-Сервис  | Антенна    | Радио     | Домофон/<br>видео | Обслужива<br>ние дома |
| <b>2020</b> | <b>5 622 993,47</b>          | 277 868,00       | 672 202,00 | 660 723,70 | 2 314 659,43 | 697 908,24 | 156 007,66 | 56 000,00 | 77 687,10         | 709 937,34            |

16. На 30.09.2020 г. выявлено наличие задолженности более 3-х месяцев по оплате коммунальных услуг и отдельных платежей за некоторыми собственниками жилых помещений, а именно:

| Собственник                                 | Номер<br>квартиры | Сумма задолженности<br>по ЖКУ | Сумма задолженности<br>по капремонту |
|---|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Буйнякова М.М.</b>                       | <b>5</b>          | <b>29 161,07</b>              | <b>4 699,92</b>                      |
| <b>Арсимурзаев А.А.</b>                     | <b>36</b>         | <b>77 024,97</b>              |                                      |
| <b>ФГУП «ФТ-Центр»</b>                      | <b>50</b>         | <b>9 286,76</b>               | <b>3 528,81</b>                      |
| <b>Департамент<br/>городского имущества</b> | <b>57</b>         | <b>29 987,77</b>              | <b>5 875,08</b>                      |
| <b>Шилов Г.М.</b>                           | <b>72</b>         | <b>20 903,95</b>              | <b>3 581,52</b>                      |
| <b>Тихов А.А.</b>                           | <b>80</b>         | <b>11 904,72</b>              |                                      |
| <b>Сударева И.В.</b>                        | <b>93</b>         | <b>8 000,00</b>               |                                      |
| <b>Якубов А.И.</b>                          | <b>99</b>         | <b>30 000,00</b>              | <b>8 651,80</b>                      |
| <b>Борсук Э.А.</b>                          | <b>103</b>        | <b>11 414,54</b>              |                                      |
| <b>Самсонов В.А.</b>                        | <b>107</b>        | <b>12 615,96</b>              |                                      |
| <b>Дабакян И.Б.</b>                         | <b>120</b>        | <b>8 000,00</b>               |                                      |
| <b>Васильева Н.А.</b>                       | <b>128</b>        | <b>20 363,78</b>              | <b>4 830,66</b>                      |

Отдельно стоит отметить, что только 2 собственника – кв.93 и кв.120 – не оплатили расходы за установку и диспетчеризацию шлагбаума. Ревизионная комиссия рекомендует Правлению обратиться в судебные органы для урегулирования данной задолженности.

Правлением ЖСК получены Исполнительные листы на взыскание с собственника квартиры №93 Сударевой И.В. задолженности по жилищно-коммунальным платежам за 2017-2019 г. в размере 8 438,49 руб., пени по задолженности за ЖКУ в размере 4 336,96 руб., возмещение расходов по оплате гос. пошлины и юридического сопровождения в размере 5 626,96 руб. На 30.09.2020 г. на расчетный счет ЖСК поступила сумма 18 402,41 руб. по Исполнительным листам в полном объеме.

Правлением ЖСК получены Исполнительные листы на взыскание с собственника 1/3 доли квартиры №36 Сударевой И.В. пени по задолженности за ЖКУ в размере 2 413,77 руб., возмещение расходов по оплате гос. пошлины и юридического сопровождения в размере 7 554,07 руб. Задолженность по жилищно-коммунальным платежам за 2018-2019 г. в размере 11 437,92 руб. погашена полностью в досудебном порядке.

Правлением ЖСК подано Заявление на выдачу Судебного приказа по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным платежам за 2018-2020 г. с собственника квартиры №99 Якубова А.И. в размере 31 285,23 руб., пени по задолженности за ЖКУ в размере 1 983,62 руб., задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт за 2018-2020 г. в размере 7 215,00 руб., пени по задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в размере 449,52 руб., возмещение расходов по оплате гос. пошлины в размере 714,00 руб.

## **ПО ИТОГАМ РЕВИЗИИ ОТМЕЧЕНО:**

1. К положительным достижениям работы Правления ЖСК следует отнести:
  - 1) План работ на 2020 год выполнен в полном объеме.
  - 2) Плановый ремонт подъездов проведен и принят Жилищной Инспекцией без замечаний с оценкой «удовлетворительно».
  - 3) Правление ЖСК прилагает определенные усилия для сохранения резервных фондов.
2. Ревизионная комиссия одобряет решение Правления ЖСК продолжать направлять доходы, полученные в качестве процентов от размещения временно свободных денежных средств на депозитных счетах в банке, на снижение платы за содержание и управление МКД.
3. Ревизионная комиссия одобряет работу бухгалтера Антонопуло Н.Ю.
  - 1) Бухучет приведен в соответствие требованиям действующего законодательства. Прозрачный учет движения денежных средств. Доступная связь с бухгалтером.
  - 2) Расчет платы за ЖКУ ведется в программе «Домовладелец», налажена выдача персональных ЕПД, контроль начислений и оплат, контроль показаний индивидуальных приборов учета воды.
  - 3) Обмен данными с банком ведется в электронном виде, что существенно снижает расходы на услуги банка.
  - 4) Ведется работа по раскрытию информации на сайте ЖСК <http://chu.house.ru/> и на сайте «Дома Москвы» <http://dom.mos.ru/>, согласно Постановлению Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731.

## **РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ПРЕДЛАГАЕТ ПРАВЛЕНИЮ ЖСК:**

1. Сохранять контроль над исполнением договорных обязательств и своевременной оплатой счетов обслуживающих организаций и поставщиков, а также за расчетами с налоговыми органами, фондами, в т.ч. пенсионным и другими организациями.
2. Продолжить совершенствование мер, предупреждающих финансовые потери из-за несвоевременности оплаты жильцами коммунальных услуг, а именно обращать повышенное внимание на неизменный список должников.
3. Премировать бухгалтера Антонопуло Н.Ю. в размере 100% месячного оклада за высококачественный квалифицированный труд.

Члены ревизионной комиссии считают обоснованным полное безучастие в работе члена ревизионной комиссии Цаплина П.А., так как у Цаплина П.А. в феврале 2020 г. родился третий ребенок.

Председатель Ревизионной комиссии  
ЖСК «Черёмушкинский учитель»

Т.Н. Лопаткина

Член Ревизионной комиссии

Л.К. Левит-Гуревич

Член Ревизионной комиссии

Л.Н. Матвеева

### **С актом ревизии ознакомлены:**

Председатель правления

М.М. Андрюкова

Бухгалтер ЖСК

Н.Ю. Антонопуло