

Отчет ревизионной комиссии  
по проверке финансово-хозяйственной деятельности ЖСК-1 за 2014 год

Работа по проверке финансово-хозяйственной деятельности ЖСК-1 проводилась ревизионной комиссией по нескольким направлениям:

1. Проверка финансово-хозяйственной деятельности, включая проверку смет, выполненных работ по строящимся объектам.
2. Проверка бухгалтерского учета и отчетности.
3. Проверка по жалобам пайщиков ЖСК-1 поступившим в ревизионную комиссию.

В результате проверок установлено:

Штатное расписание

Штатное расписание утверждено правлением ЖСК-1 08.05.2014 г. в количестве 18 человек с фондом оплаты труда в сумме 886400 рублей налоговые отчисления на фонд оплаты труда составляют 354560 рублей. Общая сумма 1240960 рублей в месяц. Штатный состав наполнялся в течение проверяемого года постепенно: в мае заполнено 7 штатных единиц на конец года заполнено 16 штатных единиц.

Проанализировав штатное расписание ревизионная комиссия полагает, что часть должностей не соответствуют объему выполняемых работ.

Считаем, что необходимо коренным образом пересмотреть управленческую структуру ЖСК-1. Рекомендуем рассмотреть как вариант - передачу по договору полномочий заказчика-застройщика, связанных со строительством Генеральному подрядчику.

Оставив в штате ЖСК-1 Заместителя председателя ЖСК-1 по строительству и инженера по подготовке производства. Остальных технических работников необходимо сократить.

В целом управленческая структура ЖСК-1 может иметь в штатном расписании 9 человек максимум

Такие структурные изменения позволят резко сократить расходы на содержание ЖСК-1 включая не только фонд оплаты труда, но и аренду помещений и все остальное.

Эти меры позволят резко снизить размер членских взносов пайщиков, а, следовательно, увеличить их собираемость.

## Выполнение СМР на строящихся объектах

ЖСК-1 заключены договоры генерального подряда с ООО «ЭкономЖилСтрой» на жилые дома в мкр. Покровском и ул. Пролетарская – ул. Копылова - ул. Боткина. Договора заключены без указания стоимости работы.

В договорах указано, что оплата по локальным сметам, однако, указанные сметы не подшиты к договорам генерального подряда. Следовательно, заключенные договоры генерального подряда с ООО «ЭкономЖилСтрой» являются не легитимными. Отсутствие в договорах генерального подряда стоимости работ по достройке объектов уже привело к закрытию так называемых дополнительных работ. К дополнительным работам на каждом объекте отнесены работы, которые должны оплачиваться, по мнению комиссии, за счет накладных и временных расходов, но никак не по отдельным фондам.

В ходе проведения проверки ревизионной комиссией были обнаружены факты завышения объемов выполненных работ и завышения цены по выполненным работам со стороны ООО «ЭкономЖилСтрой». КС-2 за сентябрь 2014 года объект: ж/дом № 1 по ул. Пролетарская – ул. Копылова – ул. Бабушкина – ул. Боткина (поз. 1;4;5). Акт № 1 на дополнительные работы от 22 сентября 2014 года дополнительные работы не должны были оплачиваться отдельно по КС-2, так как должны входить в состав накладных расходов и по отдельным формам не оплачиваются.

Аналогичная ситуация по объектам: ул. Водяникова – ул. Линейная жилых домов № 1 и № 2. Акт выполненных работ б/н от 18.07.2014 г. КС-2 за июль 2014 года. Согласно акту от 18.07.2014 г. выполнялись работы по покосу травы и уборке ломаного железобетона (перекладка с одного места на другое). Покос травы входит в накладные расходы подрядчика и отдельно не должен оплачиваться. Оплата работы по уборке ломаного железобетона завышена на 120 737,51 руб., так как расценка ТЕР-07-05-045-01 относится к монтажным работам панелей в здании, но никак не к работам по перекладке ломаного железобетона. В результате оплачено подрядчику ООО «ЭкономЖилСтрой» 209 804 рубля, а фактически стоимость работ составляет 89 066,49 рублей.

Комиссия указывает, на недопустимость вышеперечисленных случаев. Рекомендует рассмотреть указанные факты и привлечь виновных лиц к дисциплинарной ответственности.

Вызывают вопросы применение коэффициента зимнего удорожания, как его величина, так и обоснованность его применения к дополнительным работам, выполненным до наступления зимнего периода (10 октября).

Вызывают вопросы низкие темпы строительства.

Общий объем выполненных за 2014 год СМР на всех объектах составил 72 844 609,45 руб. А общий объем необходимых СМР для завершения строительства всех объектов ЖСК-1 3 385 млн. рублей.

Необходимо срочно увеличивать объемы строительства и доводить их до 1 миллиарда рублей в год.

Проверкой установлено, что поступление и расходование денежных средств осуществлялось на основании утвержденной правлением сметы доходов и расходов, а также заключенных договоров. Однако, в период с мая по сентябрь 2014 года, имело место нецелевое использование средств паевого фонда на оплату эксплуатационных расходов.

В настоящее время эти денежные средства возвращены в паевой фонд.

В ЖСК-1 налажен в полном объеме бухгалтерский учет поступления и расходования денег пайщиков.

Однако имеет место низкая собираемость этих средств.

#### Обращения пайщиков

В ревизионную комиссию поступило несколько письменных обращений пайщиков: Баранова, Зуевой, Завгородневой.

Часть этих жалоб является результатом отказа ЖСК-1 давать пайщику информацию, часть касается вопросов, которые лежат в юридической плоскости и требуют судебного решения. Поэтому необходимо любую информацию сделать доступной, а деятельность ЖСК-1 – прозрачной.

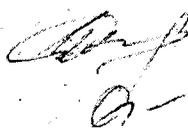
В целом работу ЖСК-1 можно оценить как удовлетворительную.

Председатель  
ревизионной комиссии



Л.В. Жестовский

Члены комиссии:



А.В. Гуляев (по доверенности)  
В.В. Спиридонов  
О.П. Вертунова  
И.Ю. Надежкина