

Утверждено:
Общим собранием
членов жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»
Протокол от 12 июля 2017 г.

Отчет
ревизионной комиссии
Жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1»
(далее Кооператив).

Ревизионная комиссия в составе:

Л.В. Жестовский
О.П. Вертунова
С.А. Сосновская
П.В. Пономаренко

В соответствии с Уставом, ревизионной комиссией в период с 22 по 31 мая 2017 г. была проведена проверка финансово-хозяйственной деятельности Кооператива в 2016 году.

Ревизионной комиссией проведена проверка деятельности жилищно-строительного кооператива «ЖСК-1» в рамках своей компетенции:

- проверка достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах Кооператива;
- проверка деятельности на соответствие нормативно-правовым актам, Уставу и иным внутренним документам;
- проверка порядка ведения финансово-хозяйственной деятельности, бухгалтерского и налогового учета и предоставления финансовой отчетности.

Комиссии в ходе проверки были представлены следующие документы:

- Протоколы правления Кооператива за период с января по декабрь 2016 года.

Договоры, заключенные в 2016 г., в том числе договоры о членстве в кооперативе;

- Акты о приемке выполненных работ формы КС-2, Справки о стоимости выполненных работ и затрат формы КС-3.

- Акты выполненных работ и оказанных услуг по действующим в 2016 г. договорам;

- Банковские выписки за отчетный период;
- Авансовые отчеты за отчетный период;
- Расчетные ведомости начисления заработной платы за отчетный период;
- бухгалтерская (финансовая) отчетность и аудиторское заключение.

В результате проверки было установлено:

1. Деятельность Кооператива ведется в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Уставом Кооператива, Положением о текущем фонде, Положением о паевом фонде, Положением о резервном фонде, принятыми общим собранием членов кооператива путем проведения заочного голосования. Бухгалтерский учет осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и Приказом № 2 от 31.12.2015 г. «Об учетной политике на 2016 год».

2. Все договоры, действующие в 2016 г., а также акты выполненных работ и оказанных услуг имеются в наличии, отражены в бухгалтерском учете. Договорных отношений, не относящихся к обеспечению деятельности Кооператива, не выявлено.

3. Движение денежных средств осуществляется безналичным способом через расчетный счет Кооператива, открытый в ПАО «АК БАРС» Банк г. Красноярск.

4. Денежные средства для покрытия расходов по авансовым отчетам, снимались путем перевода на пластиковую карту Председателя правления с указанием назначения платежа. Это позволило оптимизировать расходы на комиссию по переводу денежных средств. За 2016 год было переведено таким образом 28 156,92 рублей. По авансовым отчетам проведены расходы на услуги нотариуса, получение выписок из ЕГРП, почтовые расходы и т. д. Авансовые отчеты оформлены соответствующим образом с подтверждающими документами. Касса и кассовая книга также оформлены должным образом.

5. Все платежи, произведенные с расчетного счета Кооператива, обеспечены соответствующими договорами, счетами, служебными записками и иными подтверждающими первичными документами.

6. Начисление заработной платы в 2016 г. производилось по договорам оказания услуг и согласно штатного расписания, принятого заседанием правления от 11.05.2016 г. На конец 2016 г. в штатном расписании 12 штатных единиц, вакантные должности отсутствуют. Налоги от ФОТ платятся в установленные сроки. Заработная плата выплачивается 2 раза в месяц, согласно трудового договора, путем перечисления на пластиковые карты сотрудников.

7. Бухгалтерский учет ведется в программе 1С БИТ. СТРОИТЕЛЬСТВО 8.3.

8. За 2016 г. ЖСК-1 ввел в эксплуатацию 1-2 подъезды жилого дома по адресу ул. Водяникова-Линейная №1, нежилое встроенно-пристроенное помещение к жилому дому № 4 по ул. Водяникова – Линейная.

9. С 2015 года формируется задолженность за коммунальные услуги по введенным в эксплуатацию домам, за квартиры, которые были несвоевременно приняты пайщиками. Так, на 01.01.2017 г. задолженность составляет:

Жилой дом 94 по ул. Линейная:

- обслуживание и управление – 133 767,42 руб.

Жилой дом 9 по ул. Дмитрия Мартынова:

- обслуживание и управление – 1 309 682,70 руб.

Жилой дом 11 по ул. Дмитрия Мартынова:

- обслуживание и управление – 315 560,46 руб.

Однако, как видно из представленных документов, Кооператив провел мероприятия по возмещению этих расходов: направлены судебные приказы, исковые заявления, кроме того, при передаче квартир пайщику со значительной отсрочкой по тем или иным причинам, пайщик вносит денежные средства в счет возмещения коммунальных расходов. В итоге сложилась положительная судебная практика по взысканию расходов, понесенных Кооперативом, на коммунальные услуги (обслуживание и управление).

10. Из представленных документов следует, что Кооператив продолжал оплачивать электроэнергию поставщику ОАО «МРСК Сибири» по промышленному тарифу (по апрель 2016 г.). Это связано с задержкой ввода в эксплуатацию трансформаторной подстанции, от которой планировалось обеспечение электроэнергией сданных домов. Кооператив не может не оплачивать электроэнергию, так как при наличии задолженности ОАО «Красноярскэнерго» приостанавливает подачу ресурса, что влияет на строительную площадку в целом. В отчетном периоде не оформлены документы, подтверждающие возмещение Кооперативу расходов по электроэнергии.

11. Также сложилась положительная судебная и внесудебная практика по взысканию членских взносов с пайщиков, которые получили квартиру, но не вышли из кооператива.

Выводы: Ревизионной комиссией установлено, что расходы были произведены в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов. Дополнительные расходы (такие как оказание кадастровых услуг ООО «БКИ») вызваны необходимостью, продиктованной изменением законодательства.

Расходы на аренду земельных участков не были запланированы, но оплата аренды производилась. Превышения полномочий правлением и его председателем не выявлено, деятельность Правления в 2016 г. следует признать удовлетворительной.

Рекомендовать Правлению кооператива:

Активизировать членов кооператива для уплаты членского взноса, в том числе по не строящимся объектам, так как нагрузку по членским взносам необходимо распределить на всех членов кооператива.

Продолжить практику взыскания расходов Кооператива на коммунальные услуги с недобросовестных пайщиков, несвоевременно получивших квартиры.

Оформить документы, подтверждающие возмещение расходов по электроэнергии за разницу тарифа.

Возмещать расходы кооператива, понесенные на иные не строящиеся объекты, за счет паевых взносов пайщиков, претендующих или претендовавших на тот или иной объект.

Установить размер санкций за несвоевременные платежи паевых взносов, а также применить индексацию паевых взносов, предусмотренную Уставом.

При подготовке Сметы доходов и расходов на 2017 г. предусмотреть расходы на аренду земельных участков всех строительных площадок.

С учетом уменьшения площади объектов за счет выхода членов кооператива, рассмотреть возможность сокращения расходов на содержание кооператива, чтобы избежать значительного увеличения размера членского взноса. В любом случае размер членского взноса должен быть не более 21 рублей за кв.м.

Председатель Ревизионной комиссии



Л.В. Жестовский

Члены Ревизионной комиссии



С.А. Сосновская



О.П. Вертунова



П.В. Пономаренко