

## **ОТЧЕТНЫЙ ДОКЛАД РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ** **проверка финансово-хозяйственной деятельности ЖСК «Кактус» за 2012 год**

г.Москва , отчетное собрание ЖСК «Кактус», 16 февраля 2013 года

Председатель комиссии: — Балановский Николай Владимирович

Члены комиссии: — Лобова Лариса Александровна

— Бажанов Евгений Семенович

Ревизионная комиссия была избрана на прошлом собрании, в декабре 2011г. 10 апреля в ревизионную комиссию введена Лобова Л.А. взамен выбывшей Комарьковой И.В. Ее кандидатура утверждена заочным голосованием.

Ревизии проводилась трижды. В первом и втором квартале были проведены выборочные ревизии с анализом банковских документов, отдельных договоров, платежных документов и заработной платы. Были отмечены и своевременно устранены отдельные недостатки в системе ведения бухгалтерской отчетности. По итогам года проведена полная проверка хозяйственной деятельности ЖСК.

Ревизионной комиссии были предоставлены следующие документы:

- Банковские документы;
- Решения правления;
- Платежные ведомости;
- Сведения о задолженности собственников перед кооперативом;
- Акт наличия денежных средств на конец 2011г.;
- Отчеты о финансовой деятельности правления за 1 и 2 кв.2012г.;
- Документы по работе с отделом субсидий;
- Балансовые отчеты;
- Договоры с организациями, обеспечивающими техническое обслуживание, электрообеспечение, дезинфекцию, радиовещание дома, вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора, очистку мусоропроводов, обслуживание и страхование лифтов, страхование общего имущества, обслуживание домофонов; обслуживание ДУ ППА.
- Договоры с организациями, обеспечивающими обслуживание ПО «Домовладелец» и установку антивирусного ПО, а также договоры на ремонтные и восстановительные работы;
- Договоры аренды для размещения оборудования со следующими организациями: ООО «РК СВЯЗЬ», филиал ОАО «Инвестприбор», ООО «Экстрим», ЗАО «Акадо-Столица», ЗАО «Центральный телеграф»
- Трудовые договоры.

Согласно балансовым отчетам за 2011 год, **остаток средств на расчетном счете ЖСК «Кактус» на 01.01.2012 года составил 1 361 642 р.**

**За отчетный период на расчетный счет ЖСК «Кактус» поступило 12743 571р.**

из них:

- Платежи жильцов 9 012 495,31р.
- Дотации города на содержание и текущий ремонт общедолевой собственности многоквартирного дома 1 828 822,19р.
- Выпадающие доходы (возмещение льгот бюджетом) 1 717 723,93р.
- Страховые выплаты на ремонт общего имущества в доме 75 144,77р.
- Выплаты интернет-провайдеров 104 800,00р.
- Возмещение за сбор и перечисление средств радиоузлу 3 685,50р.

**За отчетный период израсходовано средств:**

**Коммунальные услуги:**

- Отопление 2 874 943,70р.
- Подогрев воды 1 819 531,52р.
- Водоснабжение и канализация 1 321 035, 54р.

**Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:**

- Техническое и санитарное обслуживание дома (ООО «Эко-сервис»)+ доп. работы 2 003 908,92р.
- Аварийное обслуживание (ООО «ППК Аква») 71 941, 08р.
- Вывоз крупногабаритного мусора (ГКМ) (ДЭЗ района Марьино) 166 880,52р.
- Обслуживание расш. баков (ДЭЗ района Марьино) 4823,04р.
- Дератизация (ГУП МГЦД (Дезстанция)) 13 862,76р.
- Очистка мусоропроводов (ООО «Прогресс-ЭКО») 33920,00р.
- Обслуживание лифтов (МГУП СУ-11 «Мослифт») 533 849,88р.
- Освещение мест общего пользования и силовая энергия для лифтов (Мосэнергосбыт) 201 130,48р.
- Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) (ООО «РАК») 221 391,40р.
- Обслуживание системы ДУ и ППА (ООО «Мегаомм») 200 000,00р.
- Страхование лифтов (СК «Согласие») 4 800,00р.
- Страхование общего имущества в МКД (СК «Согласие») 28 659,63р.
- Плитка для стен (ООО «Сосна-трейд») 79 006,40р.
- Вывоз ГКМ ООО «КаБе-2» (после ремонта окон) 17 500,00р.
- Пожарные рукава, огнетушители (Магазин 01) 15 930,00р.
- Экспликация на дом (БТИ) 77 735,18р.
- Обслуживание п/о по начислению коммунальных платежей 45 990,00р.
- ООО «Авиаль-Р» (Обновление 1С) 2 550,00р.
- Антивирус Касперский 900,00р.
- Разработка интернет-сайта (СТС-СОФТ) 900,00р.
- Услуги телефонной связи МГТС 1,86р.
- ООО «Лидер-М» (заправка картриджей) 3 116,20р.

• Услуги связи (телефон) Центральный телеграф	2 500,00р.
• Управленческие расходы (в т. ч. ремонт офиса, хоз. товары, канцтовары, инвентарь)	206 720,63р.
• Зарплата председателя, гл. бухгалтера, бухгалтера, коменданта, вознаграждение члену правления (Наумкиной), компенсация отпуска при увольнении	1 061 166,00р.
• семинары	8 200,00р.
• Налоги в бюджет	75 054,81р.
• Отчисления во внебюджетные фонды	182 128,88р.
• Обслуживание счета (плата банку за операции по р/с ЖСК)	17 290,61р.
<b>Прочие расходы</b>	
• оплата услуг радио	69 094,40р.
• обслуживание домофона	126 000,00р.
•	
<b><u>Итого израсходовано средств:</u></b>	<b><u>12 138 512р.</u></b>

**Остаток средств на расчетном счете на 01.01.2013 года составил 1 966 701р.**

В т. ч. расходы на капитальный ремонт дома составили: **1 292 938,70р.**  
По смете, утвержденной на общем собрании ЖСК «Кактус» от 10.02.2011 г.,  
Запланированные расходы на капитальный ремонт составляли 1 300 000р.

<b>Виды работ</b>	<b>Запланированные расходы из фонда кап. ремонта</b>	<b>Фактические расходы</b>	<b>Удалось про- вести за счет текущего ре- монта</b>
Замена клапанов мусоропровода	250 000,00	244 168,33	
Замена светильни- ков в лифтовых холлах	120 000,00	93 147,29	
Замена окон	630 000,00	645 149,48	424 525,24
Ремонт первых этажей	300 000,00	310 473,60	
<b>Итого</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 292 938</b>	<b>424 525</b>

Из таблицы следует, что в 2012 г. не было превышения расходов над запланированными.

На 1 февраля 2013 г. в фонде кап. ремонта осталось 24 780,64 руб. Деньги, оставшиеся от отопления 2011–2012 гг., к работам капитального характера не привлекались.

## **Заключение:**

1. Банковские и кассовые документы зарегистрированы, систематизированы, проведены должным образом и находятся в надлежащем состоянии.

2. Движение денежных средств по расчетному счету подтверждено платежными документами, соответствует Уставу ЖСК «Кактус», протоколам собраний и заседаний правления, договорам со сторонними организациями.

3. Договора и сметы на все выполненные работы имеются. Достоверность и правильность расценок сомнений не вызывают.

4. Общая задолженность собственников перед ЖСК на 28.01.2013 г. составляет 233 375,60 руб. Ревизионная комиссия рекомендует правлению ЖСК «Кактус» принять меры по взысканию задолженности.

5. Ревизионная комиссия рекомендует Общему собранию оценить работу Правления как удовлетворительную.

6. В то же время РК отмечает, что нестабильность и разногласия в работе правления, имевшие место в течение всего года, усилились. Сейчас правление находится в состоянии внутреннего кризиса. На председателя оказывается моральное давление, которое может сказаться на качестве и способе управления домом. В условиях апатии значительной части собственников это грозит потерей самоуправления кооператива и передачей дома под внешнее управление.

РК считает, что передача кооператива в УК может повлечь значительный рост платежей, необоснованное завышение сметы предстоящего капитального ремонта, и насильственное навязывание лишних работ, выгодных подрядчикам, аффилированным с УК.

Для ликвидации конфликтов, противоречий и создания позитивной рабочей атмосферы в деятельности правления, РК рекомендует собранию ответственно отнестись к кадровым вопросам, вынесенным в повестку дня.

7. Основная работа по проведению трех ревизий была выполнена Лобовой Л.А., профессиональным бухгалтером. Работы выполнены качественно, на уровне профессионального аудита, и стимулировала правление и персонал к ответственному и скрупулезному ведению финансово-бухгалтерской документации. Все приведенные в Акте цифры являются результатом анализа значительного объема бухгалтерской документации, а не трансляцией бухгалтерского отчета правления, как это часто делается. В связи с этим обращаюсь к собранию с просьбой о выделении материального вознаграждения Лобовой Л.А. в размере 15000 руб.

Председатель ревизионной комиссии      Балановский Н. В.